

STUDI KEBERLANJUTAN KOMUNITAS DALAM PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH

(Studi Kasus : Rumah Susun Bandarharjo
Kec. Semarang Utara, Kota Semarang)



Tesis

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Lingkungan

Oleh :

Endang Pratiwiningsih

L 4 K 001070

MAGISTER ILMU LINGKUNGAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

LEMBAR PENGESAHAN

**Judul : Studi Keberlanjutan Komunitas Dalam Penataan
Permukiman Kumuh
(Studi Kasus : Kawasan Rumah Susun Bandarharjo, Semarang)**

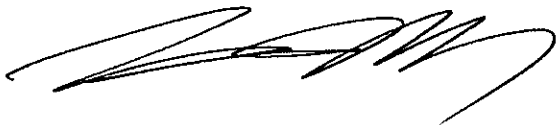
Oleh :

Nama : Endang Pratiwiningsih

Nim : L4K001070

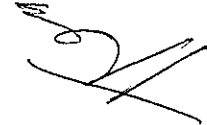
Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Ing. Ir. Gagoek Hardiman

Pembimbing II



Dra. Sri Suryoko, MSi.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Lingkungan

Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Sudharto P. Hadi, MES.

UPT-PUSTAK-UNDIP

No. Daft.: 2424/T/MIL/CI

Tgl. : 8 Maret 2004

LEMBAR PENGESAHAN

**Judul : Studi Keberlanjutan Komunitas Dalam Penataan
Permukiman Kumuh
(Studi Kasus : Kawasan Rumah Susun Bandarharjo, Semarang)**

Oleh :

**Nama : Endang Pratiwiningsih
Nim : L4K001070**

Menyetujui dan Mengesahkan

Penguji I


Prof. Dr. Sudharto P. Hadi, MES.

Penguji II


Ir. Wahyu Krisna Didajat, MT.

Mengetahui Komisi Pembimbing

Pembimbing I


Dr. Ing. Ir. Gagoek Hardiman

Pembimbing II


Dra. Sri Suryoko, MSi.

Mengetahui


**Ketua Program Studi Magister Ilmu Lingkungan
Universitas Diponegoro**

Prof. Dr. Sudharto P. Hadi, MES.

RIWAYAT HIDUP

Penulis lahir di Kabupaten Purwodadi. – Grobogan pada tanggal 24 Juli 1961. Tamat Pendidikan Sekolah Dasar Tahun 1973 , Sekolah Menengah Pertama Tahun 1976 dan Sekolah Menengah Atas Tahun 1980. Ijazah Sarjana bidang studi Teknik Kimia Universitas Diponegoro Semarang pada tahun 1987. Organisasi yang pernah diikuti pada saat Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Atas adalah OSIS (Organisasi Siswa).

Pada tahun 1989 sampai tahun 1997 sebagai Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Semarang di Dinas Pekerjaan Umum.

Pada tahun 1998 sampai sekarang sebagai Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Semarang di Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah (BAPEDALDA).

KATA PENGANTAR

Puji syukur terhadap Allah S.W.T yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis yang berjudul : Studi Keberlanjutan Komunitas dalam Penataan Permukiman Kumuh di Kota Semarang.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada komisi pembimbing yang terhormat Dr.Ing.Ir. Gagoek Hardiman selaku pembimbing pertama yang telah dengan kerelaan hati membimbing penulis hingga terselesainya penulisan tesis ini.

Demikian juga kepada yang terhormat Dra. Sri Suryoko, MSi selaku pembimbing kedua yang penuh dengan kesabaran dan kerelaan hati memberikan semangat dan meluangkan banyak waktu sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada yang terhormat Prof. Dr. Sudharto P Hadi, MES selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Lingkungan dan juga selaku penguji pertama, sebagai dosen senior yang telah banyak memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menyelesaikan studi di Program Magister Ilmu Lingkungan.

Demikian juga kepada Ir. Wahyu Krisna Hidajat, MT selaku penguji kedua yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan. Dan kepada seluruh staf Pengajar dan administrasi yang telah membantu kelancaran studi di Program Magister Ilmu Lingkungan dan berbagai pihak yang terkait yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan untuk kelancaran hingga terselesainya penyusunan tesis ini

Penulis juga ingin menyampaikan terimakasih kepada suami tercinta, Mas Agung Meidri Haryono dan anak – anak saya tercinta, Mas Andika Widhi Pratama dan Mba' Anindya Windy Ratnasari yang telah banyak memberikan semangat dan dorongan dengan penuh kesabaran hingga terselesainya penulisan tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih banyak terdapat kelemahan – kelemahan, dimana penulis mengharapkan adanya kritik untuk kesempurnaan tesis ini.

Dan penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat.

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
RIWAYAT HIDUP	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAKSI	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	
1.2.1. Permasalahan	7
1.2.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan dan kegunaan Penelitian	
1.3.1. Tujuan	11
1.3.2. Manfaat Penelitian	11
1.4. Kerangka Berfikir	15
1.5. Batasan Konsep	16
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Perkembangan permukiman kumuh di perkotaan	19
2.2. Konsep Pembangunan Rumah Susun	22
2.3. Prasarana dan Fasilitas lingkungan	29

2.4. Konsep Kota Berkelanjutan	31
2.5. Konsep Keberlanjutan Komunitas Kawasan	34

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1. Ruang Lingkup	36
3.2. Metode Pengumpulan Data dan Sumber Data	37
3.3. Metode Sampling	39
3.4. Analisis Data	40

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	42
4.2. Kelurahan Bandarharjo dalam konstelasi wilayah Kota Semarang	48
4.3. Magnet – magnet Aktivitas Kota	50
4.4. Aksesibilitas	51
4.5. Kondisi Fisik Kelurahan Bandarharjo	52
4.6. Kondisi Sosial - Ekonomi	54
4.7. Gambaran Obyek Penelitian	59
4.7.1. Manajemen Rumah Susun Bandarharjo	61
4.7.2. Kondisi Eksisting	62
4.8. Analisis Terhadap Keberlanjutan Komunitas	
4.8.1. Analisis Keberlanjutan Lingkungan Fisik	80
4.8.2. Analisis Keberlanjutan Sosial – Ekonomi	87
4.8.3. Analisis Keberlanjutan Sosial - Budaya Masyarakat ..	91

BAB V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan	107
5.2. Saran – saran	110

DAFTAR PUSTAKA	114
----------------------	-----

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar :	1.1.	Kerangka Pikir Penelitian	15
	4.1.	Peta Kelurahan Bandarharjo	43
	4.2.	Peta Bagian Wilayah Kota III (BWK III)	49
	4.3.	Kondisi Eksisting Rumah Susun Bandarharjo	60
	4.4.	Fasilitas Ruang Bersama	78
	4.5.	Fasilitas Tempat Usaha	79
	4.6.	Kondisi selokan/ saluran	83
	4.7.	Kondisi Sampah	85
	4.8.	Kondisi Lingkungan / jemuran	87
	4.9.	Kondisi Masyarakat Nelayan masyarakat di sekitar Rusun	90
	4.10.	Kondisi Rumah Tinggal/ hunian di Rumah Susun Bandarharjo	96

DAFTAR TABEL

Tabel	4.1. Prosentase Penduduk Menurut Kelompok Umur	45
	4.2. Kondisi Fisik Wilayah Kel. Bandarharjo	53
	4.3. Tabel Keputusan Status Tanah	57
	4.4. Umur Responden	63
	4.5. Agama Responden	64
	4.6. Banyaknya Jumlah Tanggungan Responden	65
	4.7. Pendidikan Responden	66
	4.8. Status Rumah	67
	4.9. Jenis Pekerjaan	68
	4.10. Penghasilan Keluarga Responden	69

ABSTRAK

Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Program Studi Magister Ilmu Lingkungan

Tesis, 7 Oktober 2003

- A. Nama Penulis : Endang Pratiwiningsih**
- B. Judul : STUDI KEBERLANJUTAN KOMUNITAS
DALAM PENATAAN PERMUKIMAN
KUMUH
DI KOTA SEMARANG**

C. Jumlah halaman : 117

Keterangan ilustrasi : Tabel 10, Gambar 8, Peta 2.

D. Isi Abstrak

Pertambahan penduduk Kota Semarang setiap tahun semakin meningkat pada tahun 2002 sebanyak 1.350.005 jiwa penduduk bertambah 21 % dari tahun 2001, pertambahan ini disebabkan penduduk secara alami juga adanya urbanisasi sehingga kebutuhan masyarakat akan prasarana dan sarana akan semakin meningkat. Karena terbatasnya prasarana dan sarana perkotaan Kota Semarang terutama di daerah yang berpenduduk padat dan taraf hidupnya rendah maka banyak didirikan rumah – rumah hunian seadanya dan tidak teratur di bantaran muara Kali Semarang sehingga menjadi kawasan permukiman kumuh (*slum area*), seperti yang terjadi di Kelurahan Bandarharjo.

Dengan keterbatasan tanah dan makin mahalnya harga tanah dalam kota, sehingga ada pemikiran dengan pembangunan Rumah Susun di kawasan tersebut, hal ini sangat efisien disamping juga untuk penanganan permukiman

kumuh, karena satu bidang tanah dapat ditempati banyak orang . Pada tahun 1993 Pemerintah Kota Semarang bekerjasama dengan Cipta Karya merealisasikan pembangunan Rumah Susun Tahap I, dilanjutkan dengan penataan lingkungan pada tahun 1995. Pada tahun 1996 Pemerintah Kota Semarang bekerjasama dengan Perum Perumnas melanjutkan program ini dengan membangun 2 (dua) Rusun lagi Tahap II . Pada tahun yang sama Pemerintah Kota Semarang, mengeluarkan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1996 tentang pengelolaan Rumah Susun. Dalam upaya penataan permukiman kumuh di Bandarharjo telah cukup lama ditangani oleh Pemerintah Kota Semarang dengan pembangunan Rusun dan pembenahan prasarana lingkungan seperti perbaikan jalan lingkungan dan saluran limbah (drainase), air bersih , MCK, dll. Kemudian ada tahun 1998/1999 dengan adanya krisis moneter Pemerintah Kota Semarang memberi bantuan modal bagi yang kehilangan pekerjaan dalam bentuk Jaring Pengaman Sosial (JPS).

Program - program yang telah digulirkan oleh pemerintah sampai saat ini belum banyak memberikan manfaat bagi masyarakat Kelurahan Bandarharjo, khususnya bagi masyarakat penghuni Rusun hal ini terlihat pada kondisi ekonomi masih lemah dengan : tingkat pengangguran yang tinggi $\pm 30\%$, 20% status tidak jelas, 15 % tenaga kerja musiman.

Fasilitas yang terbangun belum dimanfaatkan secara optimal, belum adanya kepedulian terhadap pengelolaan lingkungan, contohnya : terlihat adanya sampah rumah tangga yang dibuang di sembarang tempat, jemuran yang

tidak teratur, saluran limbah rumah tangga tidak lancar, berbau dan banyak sampah, dll.

Adapun tujuan dan manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Untuk memperoleh gambaran/ fenomena secara nyata, faktual tentang sejauh mana keberlanjutan komunitas dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Bandarharjo. Komunitas menurut Koentjaraningrat (1990 : 148) adalah suatu kesatuan hidup manusia yang menempati suatu wilayah yang nyata dan berinteraksi menurut sistem adat istiadat serta terikat oleh suatu rasa identitas. Sedangkan manfaat penelitian, melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat diperoleh suatu manfaat yang berguna yaitu :

1. Sebagai bahan pertimbangan/ masukan Pemerintah Kota Semarang dalam penentuan kebijakan perencanaan penataan lingkungan permukiman kumuh dengan pembangunan Rusun berikutnya.
2. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan bagi kepentingan ilmiah atau pihak – pihak yang tertarik untuk mempelajari fenomena yang serupa, khususnya bagi lingkungan praktisi pembangunan yang berwawasan lingkungan agar tercipta keberlanjutan komunitas bagi para penghuninya dan masyarakat sekitarnya.

Lokasi Penelitian adalah Rumah Susun Bandarharjo, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang.

Dalam penelitian ini menggambarkan sejauh mana keberlanjutan komunitas dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan

Rumah Susun di Kelurahan Bandarharjo Semarang. Dengan penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang cermat terhadap fenomena sosial. Untuk menggambarkan adanya keberlanjutan komunitas dalam suatu kawasan digunakan pendekatan analisa kualitatif, meliputi :

- keberlanjutan lingkungan fisik, hal ini diperlihatkan pada kondisi fisik lingkungan : penyediaan air bersih, jalan lingkungan, jamban keluarga / MCK, saluran limbah (drainase) dan pengelolaan sampah.
- Keberlanjutan ekonomi, ditekankan pada peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan peluang lapangan kerja.
- Keberlanjutan sosial – budaya masyarakat, yang tercermin dalam tingkat pendidikan masyarakat, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan, tingkat hubungan sosial masyarakat serta kepedulian masyarakat yang terlihat dalam pembangunan secara bergotong royong, membangun, mengelola dan memelihara rumah dan lingkungannya.

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan berpedoman pada serangkaian pertanyaan . Pemilihan nara sumber/ informan kunci (*key informan*) yang akan diwawancarai melalui teknik *snow ball*, yang diharapkan dapat menangkap gejala yang diteliti sesuai dengan penelitian secara lengkap.

Nara sumber diambil dari tokoh masyarakat/ LKMD, pemuka masyarakat, para penghuni Rusun, dan Konsultan Perencana. Sedangkan Instansi terkait Pemerintah Kota Semarang meliputi : Kelurahan, Kecamatan, Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP), Bappeda dan instansi lain yang berkaitan dengan penelitian dengan dasar pertimbangan yang betul-

betul mengetahui proses dari penggalian permasalahan, perencanaan, pelaksanaan ganti rugi dan pembangunan rumah susun sampai penanganan sewa .

Hasil penelitian menunjukan ada keberlanjutan komunitas bagi penghuni Rumah Susun Bandarharjo dengan peningkatan sosial - ekonomi sebesar \pm 20 %, peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) dengan pembekalan perbengkelan, pertukangan, sablon, perikanan (cara mengelola hasil tangkapan ikan), salon kecantikan, menjahit bagi ibu – ibu rumah tangga baru sedikit (20 %) kontribusi pada peningkatan pendapatan masyarakat.

Kohesi sosial – masyarakat seperti : pengajian, arisan, selapanan, mendatangi orang yang mempunyai kerja khitanan, perkawinan dan lainnya sudah baik. Bila dikaitkan dengan 8 (delapan) tingkat partisipasi masyarakat menurut Arnstein (1969) masih dalam tingkatan ke-4 (empat) dalam taraf ”konsultasi” yaitu aktifitas untuk menyumbangkan gagasan, pemikiran maupun saran hanya untuk didengar akan tetapi gagasan serta saran tersebut tidak selalu dipakai untuk pengambilan keputusan. Sehingga masih perlu adanya pemberdayaan dan pembekalan ketrampilan masyarakat di Rusun Bandarharjo untuk tercapainya taraf hidup masyarakat dimana transformasi fisik dalam penataan dan pengelolaan lingkungan diarahkan untuk merubah perilaku dan aktifitas kehidupan urban serta mengakselerasi bakat dan potensi masyarakat untuk mengembangkan diri.

ABSTRACT

**Diponegoro University Program for Magister
of Environmental Science
Thesis, October 7, 2003.**

- A. Name : Endang Pratiwiningsih**
- B. Title of Thesis : SUSTAINABLE COMMUNITY STUDY
FOR SLUM AREA ARRANGEMENT
IN SEMARANG CITY.**
- C. Pages : 117 content pages; 10 tables ; 10 figures.**
- D. Abstract**

The population of Semarang City is increasing every years on 2002 about 1.350.005 person in naturally and caused by urbanization and migration, it is makes the needs of facilities is increase. Because the urban facilities of Semarang City is limited especially in the density area with the minimum lifes level, it is much built an uncomfortable and un arrangement settlement increase as a slum area, likes happened in Bandarharjo village, and it's become a troble for Semarang City to provide a housing and settlement.

With the limited and an expensive price for lands in the town, so promoted an idea to build a flat in that area, it is an efficient ways to hardle a slum area, because one field can hold a lot of peoples. In 1993 the Government of Semarang City partnership with the Cipta Karya to realization step I of a flat

development and continues to environmental arrangement in 1995. Then in 1996 the Government of Semarang City partnership with " Perum Perumnas " (The General Company for National General Housing) to continue the program by 2 (two) flats development in step II in the same area. In the same year the Government of Semarang City, realising a policy on the regional regulation number in 1996 for the flat arrangement.

To overcome for the slum area arrangement since it's built in 1993 and continues with environment arrangement in 1995, then in 1996 was built 2 (two) flats more. Because one flat is not enough to hold the residents of those area. In 1998 / 1999 the Government Semarang City pay attention through the JPS program (Social safety network) gives an aid capital to opening the work fields for the loose jobs. Caused by economic crysist and training programs.

In the matter of fact the Government efforts both arrangement and run the program does not give much advantage. Shown by the condition below the economic weakness : the high for jobles \pm 30%, 20% without status, 15% seasonal workers, 20% pensionary, civil servants and privates.

Social and culture the limited of skill, unsafety condition, heterogenities, cohesion of society. Environment in fact the surveyor faces in the field the facilities with has been built especially on clear water and " MCK " (shower, wash, toilet) does not optimally used lack of environmental management awareness it's proved by there is no garbager domestic management.

Purpose and andvatages of investigation :

To get a reality describes/ fenomena, a real condition about how far is the sustainable community in slum area arrangement and flat development exist in Bandarharjo village. And through the investigation is expected to get an usefull advantage as bellow :

1. As a consideration/ suggestion far the Government of Semarang City in to determine of policy for slum area arrangement and flat development plan in the future.
2. Investigation is expected to give some suggestion for scientific needs or the interest side to learn the similar fenomena espescally for the pratice of sustainable community for the residents and society surround area.

Location for investigation was done in flat area, Bandarharjo Village, the North of Semarang District, Semarang City.

Investigation is to describes achievement for sustainable community in detail on settlement arangement by the flat development in Bandarharjo village used in descriptive is an accurate investigation to describe a social fenomena, it is not only to expose the data field but increasing concept and collecting the facts are investigating clearly. Approuch method is used : qualitative, it's purposed to find problem in scientifis and naturalistic to get the symptom fact and to known the thruth of the problems to the happening condition/ real case.

The qualitative method has been used to describeing sustainable community of a zone, it's cover :

- Sustainable of physical environment, that's shown by condition of physical environment : water supply, represented by housing condition, family lavatory (MCK), waste water drainage and waste management.
- Sustainable Economy, emphasizing or community income increasing, job vacancy increasing.
- Sustainable social – culture of community, it's reflect on community education rate, community participation rate in development, community social connection rate and attention of community on development to carry together, build, manage and take care their houses and environment.

The collecting primary data in this research is interview based on real question. Key informants have been chosen by snow ball technique, so that expected be able to catch phenomenon in this research like complete research. The informants come from public figures : LKMD, community of story house complex and planner consultant. The instances of Semarang Municipality Government are : DTKP, Bappeda, depth interviews with informal leaders and other instances that according to research, based on consideration that they absolutely know about uncovering the problems, planning, implementing of compensation and developing story house complex and handling the rent.

Secondary data were obtained through literature studies and some connected agencies.

Data analysis will be done by qualitative analysis, the data founded data in the field, especially the result of interview and observation is developed on records and will be separated to the care theme of writing in sistimaticly.

The result of investigation proved the existing of sustainable community of the flat residents in Bandarharjo with increasing incomes (economic society) \pm 20%, increasing human resources \pm 30 %, social – cohethion society, partisipatory and society empowerment for the flat residents still on the 4th (fourth) level to the eight level of society partisipatory by Arnstein (1969) it is " consultation " of hearing society, but it is not always used their suggestions so it is still need to empowerment and suplies society skill in the Bandarharjo flat, to achieve the society life level.

Whice the phisical transformation in arrangement and management for environment is directed to change behavior and activities urban lifestyle also acceleration for falent and society potential to self improvement to the community.

E. References : 32

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pembangunan Nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat, sehingga terjadi keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan batiniah dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Sebagai kebutuhan dasar, perumahan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa yang perlu dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan bangsa.

Menurut Undang – undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, merupakan kebutuhan dasar pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Disamping perumahan dan pemukiman merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek – aspek yang luas di bidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pem-

UPT-PUSTAK-UNDIP

bangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan Nasional.

Perumahan dan pemukiman di kota - kota besar merupakan suatu permasalahan yakni banyak rumah yang berkualitas rendah, tidak teratur pembangunan dan tanpa adanya suatu penataan yang baik sehingga tumbuh kawasan perumahan yang sangat kumuh (*slum area*) yang akan mempengaruhi kualitas lingkungan, baik fisik maupun sosial bagi masyarakat. Usaha yang ditempuh pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan terutama di daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya tanah sangat terbatas dengan mengadakan pembangunan perumahan menurut sistem vertikal yaitu dengan pembangunan rumah susun.

Tujuan pembangunan rumah susun menurut Undang – undang Nomor 16 tahun 1985 adalah :

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah yang menjamin adanya kepastian hukum dan bermanfaat bagi penghuninya.
2. Meningkatnya daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
3. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Dalam pengertian yang luas, rumah huni bukanlah hanya sekedar rumah sebagai struktur bangunan semata – mata, tetapi diartikan sebagai suatu tempat kediaman yang memenuhi syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Sebagaimana dikemukakan oleh Sardjono (1992) bahwa rumah yang memenuhi kebutuhan rohani manusia adalah rumah harus dapat memberikan perasaan aman dan tentram bagi seluruh warga sehingga mereka dapat berkumpul dan hidup bersama yang selanjutnya masing – masing dapat mengembangkan sifat dan kepribadian yang sehat.

Rumah juga merupakan satu susunan ruang kediaman yang terpisah dari pengaruh langsung lingkungan luar. Oleh karena selain dapat menjauhkan manusia dari gangguan kesehatan, rumah juga dapat menjauhkan dari gangguan keamanan yang disebabkan oleh kejahatan atau kerusuhan.

Perumahan dan permukiman di kota besar seperti Semarang merupakan kebutuhan, sejalan dengan perkembangan aktivitas perekonomian yang berada di pusat kota sehingga mendorong adanya urbanisasi karena dinilai kota menjajikan adanya tingkat ekonomi yang lebih baik untuk mencari nafkah, sedangkan di desa mereka kesulitan untuk mencari nafkah sehingga motif utama yang mendorong urbanisasi adalah masalah ekonomi. Karena kemampuan ekonomi mereka sangat rendah / terbatas, hidup di kota merantau menuntut untuk membuat hunian – hunian yang seadanya untuk menopang hidupnya akibatnya banyak kawasan yang akan menjadi semakin kumuh dan tidak teratur.

Pengembangan permukiman di Kota Semarang sejak tahun 1970 – an mulai menyebar ke berbagai arah mengikuti koridor regional : ke Selatan ke arah Ungaran, ke Timur ke arah Purwodadi, Demak dan ke Barat ke arah Kendal. Tumbuhnya kota – kota satelit baik yang sudah ada maupun yang direncanakan tersebut diharapkan kota Semarang sebagai kota metropolitan. Sejalan dengan waktu dan perkembangan kota dengan mudarnya fungsi kampung seperti kampung Melayu, kampung Arab dan Kota Lama sejak tahun 1970 dan dengan terbukanya lahan – lahan yang terletak di sekitar pelabuhan yang ditempati penduduk urban yang datang dari luar kota Semarang, maka terbentuk kawasan permukiman kumuh dan padat di Kelurahan Bandharharjo. Pengembangan permukiman kumuh lainnya menyebar secara sporadis mengikuti perkembangan kota, menurut Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP) Kota Semarang dan hasil survai Dinas Cipta Karya pada tahun 1992 menunjukan di Semarang terdapat banyak kantung - kantung permukiman kumuh yang terdistribusi pada berbagai penjuru kota terutama di pusat kota bagian bawah.

Pada tahun 1980 – an telah terjadi *filtering process* yang melanda kawasan kampung Melayu, Arab dan Kota Lama dan di kawasan Empu Tantular dengan berbagai fungsi dan perannya sebagai kawasan perdagangan, jasa, industri dan *warehouse*. Melalui proses tersebut kawasan itu tidak produktif lagi, mati. Untuk itu diperlukan usaha untuk menghidupkan kembali kawasan tersebut melalui program penataan perbaikan lingkungan atau sering disebut program peremajaan kota.

Lingkungan permukiman kumuh merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dari sistem kota. Dengan demikian upaya penataan permukiman kumuh harus dipandang sebagai proses pembangunan untuk menyehatkan lingkungan kota dengan mengeliminasi kekumuhan, memperbaiki, menyediakan perumahan serta sarana dan prasarana lingkungan yang sehat. Sehingga pembangunan yang terintegrasi dengan sistem dan fungsi kota secara layak. Integrasi ini tidak hanya berlaku untuk lingkungan fisik akan tetapi juga sosial dan ekonomi.

Kawasan kumuh Bandarharjo merupakan kawasan yang mempunyai posisi yang sangat strategis, terletak di pusat kota (*inner – city*) dan mempunyai akses yang dekat dengan pusat kota, dan merupakan kawasan permukiman, pelabuhan serta pergudangan. Penataan kawasan Bandarharjo dimaksudkan dapat membuka kawasan tersebut untuk memungkinkan terjadinya arus masuk aktivitas ekonomi yang lebih besar ke dalam kawasan, sehingga ekonomi masyarakat setempat dapat semakin meningkat apalagi dengan adanya pembangunan pelabuhan dan pembangunan Jalan Arteri, sehingga menyebabkan kawasan Bandarharjo merupakan pintu gerbang Kota Semarang bagian Utara. Dengan demikian diharapkan peran kawasan sebagai salah satu unit atau sektor ekonomi yang umumnya adalah sektor informal yang dapat terintegrasi dengan sistem ekonomi kota. Keberhasilan pengintegrasian kawasan dengan sistem ekonomi kota juga memungkinkan terjadinya transformasi fisik lingkungan yang mendukung perbaikan taraf hidup serta internalisasi dan eksternalitas kawasan dimana harga properti lingkungan meningkat.

Pada tahun 1990 - an yaitu dimulai tahun 1993 Pemerintah Kota Semarang ingin menata kembali dan memperbaiki lingkungan permukiman yang kumuh, seperti di kawasan Bandarharjo dengan digulirkannya Program Penataan Permukiman Kumuh. Dengan keterbatasan tanah dan mahalnnya harga tanah dalam kota menyebabkan pembangunan rumah susun yang berada di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara sangat efisien disamping untuk penanganan permukiman kumuh, karena satu bidang tanah dapat ditempati banyak orang . Program penataan permukiman kumuh oleh Pemerintah Kota Semarang bekerjasama dengan Ditjen Cipta Karya dengan membangun Rumah Susun Tahap I yang lebih dikenal dengan : Rusun Lama, sedang penataan permukiman kumuh dengan pembenahan prasarana dan sarana serta penataan lingkungan dilakukan pada tahun 1995. Kemudian pada tahun 1996 Pemerintah Kota Semarang bekerjasama dengan Perum Perumnas melanjutkan program ini dengan membangun 2 (dua) Rusun lagi Tahap II, yang dikenal dengan Blok A dan Blok B di Kelurahan Bandarharjo, menyatu di lingkungan pembangunan Rusun Tahap I. Pada tahun 1996 Pemerintah Kota Semarang mengeluarkan kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Daerah : Nomor 9 Tahun 1996 tentang Sewa Rumah Susun.

Sebagai landasan penataan permukiman kumuh di Kota Semarang membangun tanpa menggusur, sehingga tujuan pembangunan kawasan untuk kepentingan masyarakat. Dengan demikian masyarakat yang terkena program penataan ini mendapatkan ganti rugi sesuai kondisi

rumah yang dihuni. Setelah pembangunan rumah susun selesai beserta penataan lingkungannya maka masyarakat diperbolehkan kembali menghuni dan tinggal di rumah susun tersebut dengan cara menyewa sesuai dengan yang tertuang dalam Perda 9 tahun 1996 Pemerintah Kota Semarang.

1.2. Identifikasi Masalah

1.2.1. Permasalahan

Penataan permukiman kumuh di Bandarharjo telah ditangani oleh Pemerintah Kota Semarang bekerja sama dengan Ditjen Cipta Karya sejak pada tahun 1993, melalui program peremajaan kawasan kumuh dengan pembangunan rumah susun Tahap I, yang lebih dikenal Rusun Lama serta pembenahan prasarana lingkungan seperti perbaikan jalan lingkungan saluran/ drainase, air bersih, pengelolaan sampah, MCK, dll pada tahun 1995. Kemudian dilanjutkan pada tahun 1996 dengan Perum Perumnas membangun 2 (dua) Blok Rumah Susun lagi Tahap II, yang lebih dikenal dengan Rumah Susun Blok A dan Rumah Susun Blok B, karena 1 (satu) Rumah Susun dipandang belum mampu untuk menampung keseluruhan penghuni yang ada.

Melalui program penataan tersebut, pemerintah secara efektif akan memanfaatkan tanah kota untuk fungsi sosial secara lebih optimal terutama bagi masyarakat setempat yang

berpenghasilan rendah. Permukiman kumuh dengan kondisi rumah dan tanah yang berdesak – desakan untuk kemudian direncanakan kembali dalam suatu pola permukiman perkotaan yang lebih efisien dan lebih manusiawi.

Pada tahun 1998/1999 dengan adanya krisis ekonomi Pemerintah Kota Semarang juga memberikan bantuan modal masyarakat Bandarharjo bagi yang kehilangan pekerjaan akibat krisis Ekonomi dalam bentuk Jaring Pengaman Sosial (JPS), sebesar Rp. 500.000,-. Program ini untuk menciptakan kesempatan lapangan kerja bantuan modal yang dipinjamkan dikembalikan secara bergulir kepada masyarakat dengan tanpa bunga. Program - program lainnya yang telah digulirkan oleh Pemerintah Kota Semarang, seperti dengan memberikan berbagai ketrampilan : perbengkelan, salon bagi ibu – ibu rumah tangga, sablon, menjahit, perikanan dan pertukangan dengan melibatkan instansi terkait dalam pembibingannya. Namun sampai saat ini program yang telah diberikan belum banyak dimanfaatkan oleh masyarakat Bandarharjo, terlihat pada kondisi sebagai berikut : (Sumber Kelurahan Bandarharjo, Tahun 2002)

- Masih adanya tingkat pengangguran yang tinggi
- Lapangan kerja yang tersedia di kawasan sangat terbatas/ belum bisa menciptakan lapangan kerja.
- Ekonomi rumah tangga kebanyakan lemah

Tingkat pengangguran yang tinggi $\pm 30\%$, 20% status tidak jelas, 15% tenaga kerja musiman, 15% buruh, 20% pensiunan, pegawai negeri dan swasta (Sumber : Monografi Kelurahan Bandarharjo, 2001)

- Tingkat pendidikan masyarakat rendah
- Pudarnya fungsi lama sebagai pusat bisnis bagi rakyat tradisional, terutama bagi nelayan.
- Di kawasan masih banyak kondisi perumahan yang belum permanen, sehingga rawan kebakaran.

Pada kondisi di lapangan yang peneliti jumpai, fasilitas yang terbangun belum dimanfaatkan secara optimal, kepedulian dan kesadaran masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan masih kurang, contohnya : terlihat adanya sampah rumah tangga yang dibuang di sembarang tempat, jemuran yang tidak teratur, kondisi drainase/ saluran limbah, sanitasi masih buruk, karena lingkungannya masih sering tergenang rob, dsb.

1.2.2 Rumusan Masalah.

Dari uraian permasalahan yang ada dapat dirumuskan permasalahannya, upaya yang telah dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan rumah susun dan penataan lingkungannya belum banyak keberhasilan dan dimanfaatkan oleh masyarakat Bandarharjo terutama masyarakat penghuni Rusun sehingga

belum sesuai dengan harapan, dengan pengembangan perkotaan di wilayah Utara yaitu adanya pembangunan jalan arteri dan berkembangnya pelabuhan Tanjung Emas bertujuan untuk pintu gerbang Kota Semarang di sebelah Utara.

Kondisi di lapangan masih banyak dijumpai masyarakat yang ekonominya masih lemah, tingkat pengangguran masih tinggi, pendidikan terbatas, keamanan masih cukup rawan bila dibandingkan sebelumnya sudah ada penurunan 40 %, kepedulian masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan masih sangat kurang, terutama pada fasilitas yang terbangun/ tersedia belum dimanfaatkan optimal, contohnya: membuang sampah masih sembarangan, selokan kurang lancar (jawa:mambek) berbau, kesadaran untuk berpartisipasi rendah.

Hal yang sangat penting dan menarik untuk diteliti dengan permasalahan – permasalahan yang ada. Untuk itu yang menjadi pertanyaan penelitian adalah :

” Dengan adanya pembangunan Rumah Susun serta penataan lingkungannya, apakah ada keberlanjutan komunitas di Rumah Susun Bandarharjo ? ”

Keberlanjutan komunitas dalam penelitian meliputi :

1. Keberlanjutan lingkungan fisik diperlihatkan pada kondisi fisik : penyediaan air bersih, jalan lingkungan, jamban keluarga/ MCK, saluran limbah (drainase) dan pengelolaan sampah.

2. Keberlanjutan ekonomi, diperlihatkan pada peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan peluang lapangan kerja.
3. Keberlanjutan sosial - budaya masyarakat, yang tercermin dalam tingkat pendidikan, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan, tingkat hubungan sosial masyarakat serta kepedulian masyarakat terlibat dalam pembangunan lingkungannya secara gotong royong, kemampuan dalam membangun, mengembangkan, mengelola dan memelihara rumah serta lingkungannya.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Untuk memperoleh gambaran/ fenomena secara nyata, faktual tentang sejauh mana keberlanjutan komunitas dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Bandharharjo.

1.3.2. Manfaat Penelitian

Melalui hasil penelitian ini diharapkan dapat diperoleh suatu manfaat yang berguna yaitu :

1. Sebagai bahan pertimbangan/ masukan Pemerintah Kota Semarang dalam penentuan kebijakan perencanaan penataan

lingkungan permukiman kumuh dengan pembangunan Rusun pada tahap berikutnya.

2. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan bagi kepentingan ilmiah atau pihak – pihak yang tertarik untuk mempelajari fenomena yang serupa, khususnya bagi lingkungan praktisi pembangunan yang berwawasan lingkungan agar tercipta keberlanjutan komunitas bagi para penghuninya dan masyarakat sekitarnya.

1.4. Kerangka berfikir

Kerangka pikir penulisan tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

- Tumbuhnya kawasan permukiman kumuh di perkotaan sebagai akibat penambahan penduduk secara alami maupun adanya pertambahan penduduk dari urbanisasi, sehingga fasilitas sarana dan prasarana yang tersedia sangat terbatas hal ini juga dalam penyediaan sarana perumahan dan permukiman sangat minim dimana kawasan tersebut mempunyai kepadatan yang tinggi, baik kepadatan penduduknya maupun kepadatan bangunan, seperti yang ada di Kelurahan Bandharharjo sehingga menimbulkan degradasi lingkungan fisik maupun lingkungan sosial, hal ini apabila tidak segera ditangani dan diadakan penataan kawasan tersebut akan semakin meluas.
- Upaya penataan kawasan kumuh dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang dengan pembangunan Rumah Susun di Kelurahan

Bandarharjo dengan tujuan penataan pemukiman yang berada di perkotaan, disamping itu untuk mengurangi kesulitan masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di kawasan tersebut untuk memperoleh penghidupan yang layak dan meningkatkan taraf hidup hidupnya. Penataan kawasan tersebut selain dengan pembangunan Rusun juga ditata lingkungan fisik, seperti sanitasi, jalan lingkungan, MCK serta kondisi sosial - ekonomi masyarakat .

- Program yang telah digulirkan oleh Pemerintah sampai saat ini belum banyak memberikan manfaat bagi masyarakat Bandarharjo, terutama bagi penghuni Rusun hal ini terlihat kondisi ekonomi masih lemah, tingkat pengangguran tinggi masih banyak tenaga musiman, keamanan masih rawan. Sedangkan fasilitas yang telah dibangun terutama pada air bersih, MCK, gedung pertemuan, tempat usaha, tempat parkir, tempat jemuran dll, belum banyak dioptimalkan/ dipergunakan, kepedulian serta partisipasi masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan masih kurang, contohnya : masih terlihat adanya sampah yang dibuang belum pada tempatnya, jemuran yang tidak teratur, drainase/ saluran limbah masih belum baik, sanitasi lingkungan masing sering rob, dll.
- Hal ini menjadi penting dan sangat menarik untuk diteliti dengan adanya Pembangunan Rumah Susun serta penataan lingkungannya

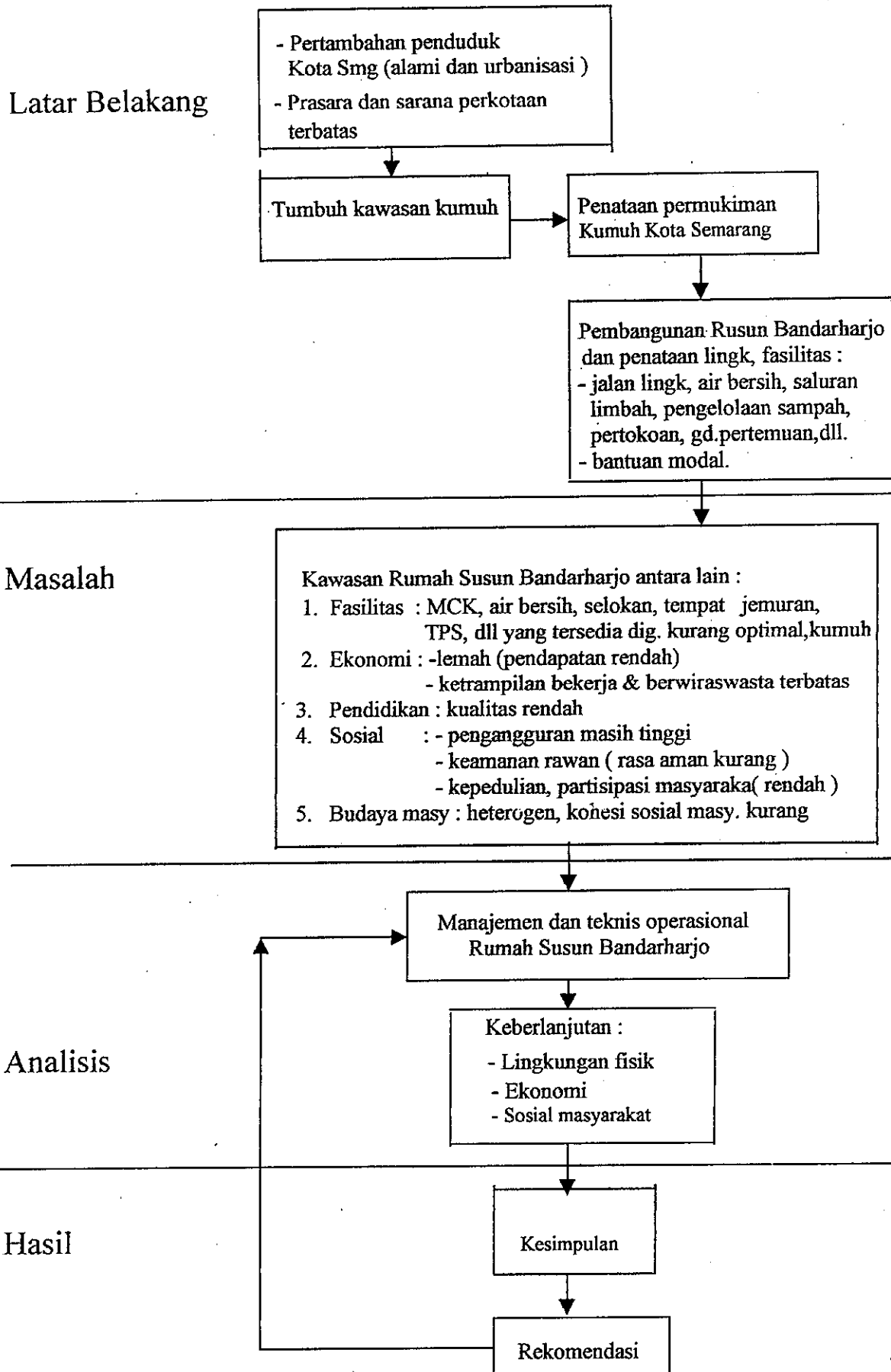
di Kelurahan Bandarharjo, apakah ada keberlanjutan komunitas bagi penghuni rumah susun dan masyarakat sekitarnya ?

- Analisis keberlanjutan komunitas merupakan proses selanjutnya dalam penelitian meliputi :

4. Keberlanjutan lingkungan fisik diperlihatkan pada kondisi fisik : penyediaan air bersih, jalan lingkungan, jamban keluarga/ MCK, saluran limbah (drainase) dan pengelolaan sampah.
5. Keberlanjutan ekonomi, diperlihatkan pada peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan peluang lapangan kerja.
6. Keberlanjutan sosial - budaya masyarakat, yang tercermin dalam tingkat pendidikan, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan, tingkat hubungan sosial masyarakat serta kepedulian masyarakat terlibat dalam pembangunan lingkungannya secara gotong royong, kemampuan dalam membangun, mengembangkan, mengelola dan memelihara rumah dan lingkungannya.

Apabila disajikan dalam bentuk bagan yang lebih sistematis dituangkan dalam Kerangka pikir dapat diperlihatkan pada gambar 1.1. di bawah ini :

Gambar 1.1. Kerangka Pikir Penelitian



1.5. Batasan Konsep

Dalam bagian ini akan diuraikan konsep – konsep yang digunakan dalam penelitian, dimaksudkan selain untuk memberi kejelasan data yang dibutuhkan, juga untuk memudahkan data di lapangan.

1. Yang dimaksud prasarana adalah infrastruktur alat atau tempat yang paling utama dalam kegiatan sosial atau kegiatan ekonomi, yang unsurnya terdiri atas adanya ruang dan jaringan.
2. Sarana adalah alat – alat yang digunakan pada prasarana tersebut, misalnya prasarananya jaringan jalan, maka sarananya adalah modal atau alat transportasi.
3. Yang dimaksud urbanisasi adalah : perpindahan penduduk dari desa ke kota.
4. Kriteria kawasan permukiman kumuh di perkotaan, berdasarkan kriteria yang dibuat Ditjen Cipta Karya, terdiri dari :
 - a. Kepadatan penduduknya tinggi > 200 jiwa / ha
 - b. Kepadatan bangunan tinggi > 110 bangunan / ha
 - c. Kondisi prasarana buruk (jalan, air bersih, sanitasi, persampahan) yang terbangun $< 20\%$ dari luas kawasan;
 - d. Kondisi fasilitas lingkungannya terbatas dan buruk, yang terbangun kurang 20% dari luas kawasan;
 - e. Kondisi bangunan rumah tidak permanen atau semi permanen dan tidak memenuhi persyaratan minimal;

- f. Rawan terhadap banjir, kebakaran, penyakit, masala
 - g. h keamanan dan kriminalitas.
5. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
 6. Berkelanjutan adalah menjamin bahwa yang kita lakukan saat ini dapat memenuhi kebutuhan sekarang, tanpa mengurangi kemampuan dari generasi mendatang untuk mencukupi kebutuhannya.
 7. Komunitas adalah suatu kesatuan hidup manusia yang menempati suatu wilayah yang nyata dan berinteraksi menurut suatu sistem adat istiadat, serta yang terikat oleh suatu rasa identitas .
 8. Penataan permukiman kumuh adalah pembongkaran sebagian atau seluruhnya permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada di atas tanah negara, dengan pembangunan prasarana dan fasilitas serta bangunan lainnya yang sesuai dengan rencana tata ruang kota.
 9. Masyarakat adalah kesatuan hidup manusia yang berinteraksi menurut suatu sistem adat istiadat tertentu yang bersifat kontinyu dan yang terikat oleh suatu rasa identitas bersama.

10. Pengelolaan Lingkungan adalah upaya sadar dan terencana untuk mempertahankan kelestarian sumber daya lingkungan (alami maupun binaan) yang meliputi upaya perencanaan, pemanfaatan, dan pemantauan.
11. Partisipasi adalah pola pengelolaan lingkungan yang berbasis pada partisipatif masyarakat diharapkan dominan untuk mencapai tujuan pengelolaan bersama.
12. Pembangunan berkelanjutan adalah paradigma pembangunan yang berorientasi mengintegrasikan ekonomi dan ekologi untuk menciptakan keadilan inter maupun antar generasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perkembangan Permukiman kumuh di Perkotaan

Permukiman kumuh di perkotaan tumbuh dan menjamur faktor penyebab utamanya adalah tekanan ekonomi, tingkat kepadatan penduduk di kota, proses urbanisasi dan keterbatasan lahan (Todaro, 1998). Kondisi tersebut banyak dijumpai di Kota Semarang, sebagai akibat ketidakmampuan manajemen pembangunan kota, pengaruh urbanisasi akan menambah kepadatan penduduk di kota, sehingga berpengaruh langsung terhadap kebutuhan prasarana dan sarana kota, terutama kebutuhan akan perumahan dan permukiman.

Manajemen kota merupakan pekerjaan yang sangat rumit dengan menyediakan berbagai pelayanan dasar perkotaan termasuk pada perumahan dan permukiman yang bertambah dengan cepat (Budiharjo Eko, 1993 : 114). Sarana dan Prasarana yang sangat mendasar diantaranya penyediaan air bersih, pembuangan sampah, penanganan drainase, semakin besar ukuran kota semakin prasarana dan sarana dasar yang harus disediakan, akan tetapi sering mengalami kekurangan dalam penyediaan tersebut, belum tercukupi untuk menjangkau keseluruhan fasilitas penduduk, yang paling sering terkena dampak penyediaan fasilitas pelayanan kota terjadi pada daerah – daerah yang berpenghasilan rendah, sehingga ada kesenjangan antara

tingkat kehidupan yang nyata terutama dialami pada kawasan permukiman kumuh perkotaan (Budiharjo Eko,1993 : 47).

Sebuah kota pada hakekatnya merupakan suatu tempat pertemuan antar bangsa, penambahan penduduk kota disebabkan mengalirnya penduduk yang berasal dari desa yang pada umumnya penduduk desa tertarik karena oleh keadaan di kota (Soekanto Soeryono,1990 : 158).

Secara umum dapat dikatakan bahwa sebab – sebabnya sebagai berikut :

1. Daerah yang termasuk menjadi pusat pemerintahan atau ibu kota tempat yang letaknya sangat strategis untuk usaha perdagangan atau perniagaan, misalnya kota pelabuhan atau kota – kota yang letaknya dekat dengan bahan mentah.
2. Timbulnya industri di daerah tersebut, yang memproduksi barang maupun jasa.

Pertumbuhan penduduk di kota pada umumnya adanya faktor pendorong (*push factor*) berupa menurunnya daya dukung lingkungan di perdesaan, baik menyempitnya ladang pertanian maupun kecilnya modal yang masuk ke perdesaan, disamping itu adanya faktor penarik (*pull factor*) berupa peluang – peluang yang menarik untuk mendapatkan lapangan pekerjaan pada industri, perdagangan, dan transportasi. Perbedaan tingkat pendapatan, keleluasaan pilihan untuk maju, gaya hidup yang lebih menarik, dan di perkotaan merupakan daya tarik tersendiri (Soekanto Soeryono,1997 : 159).

Pesatnya pertambahan jumlah penduduk di perkotaan, akibat dari pengaruh migrasi dan urbanisasi, jumlah perpindahan penduduk dari pedesaan ke perkotaan. Davis dalam Branch (1995 : 33) berpendapat, bahwa masyarakat perkotaan yang di dalamnya sejumlah besar penduduk yang hidup secara berdesakan baik di kota – kota besar maupun kota – kota kecil menunjukkan adanya langkah baru dan mendasar di dalam ” evolusi sosial manusia ”. Semakin luas kota semakin tinggi kepadatan penduduknya, dan akan menciptakan permasalahan di dalam kota. Menejemen kota merupakan pekerjaan yang rumit dan pelik (Budiharjo Eko : 209) dengan sebagian besar upaya ditujukan untuk menyediakan berbagai pelayanan dasar termasuk beberapa diantaranya adalah air bersih, pembuangan sampah, penanganan drainase, secara progresif menjadi semakin sulit dilakukan pada kota yang semakin meningkat ukurannya. Semakin besar ukuran kota, semakin banyak orang terkena dampak bila penyediaan pelayanan kota mengurangi kekurangan atau kegagalan. Pengaruh kegagalan tersebut seperti yang diindikasikan oleh Davis dalam Branch (1995 : 33) dapat menyebabkan berbagai kekacauan, saling berebut mendapatkan pelayanan yang sama, dan biasanya terjadi pada daerah – daerah yang penduduknya berpenghasilan rendah. Angka kriminalitas biasanya tinggi, jurang pemisah antara tingkat kehidupan yang kaya dan yang miskin menjadi lebih nyata. Hal tersebut banyak terjadi di kawasan permukiman kumuh perkotaan.

Untuk mengidentifikasi jenis/tipe kawasan permukiman kumuh, maka dilakukan penggolongan atau klassifikasi hal ini digunakan sebagai langkah dalam penanganan selanjutnya pada kawasan agar mudah menemukan dan mengidentifikasi permasalahan yang dihadapi di kawasan permukiman kumuh (Budihardjo Eko, 1997 : 106) mengklasifikasikan permukiman kumuh berdasarkan pada karakter fisik dan aspek legalitasnya, ada dua jenis permukiman kumuh, yaitu :

- Kategori *Slum*, yaitu kawasan kumuh tetapi diakui absah sebagai daerah permukiman;
- Kategori *Squatter Settlement*, yaitu permukiman kumuh liar, yang menempati lahan yang tidak ditetapkan untuk kawasan hunian, misalnya : di sepanjang pinggir rel kereta api, di pinggir kali, di kolong jembatan, di pasar, di kuburan, dan lainnya. Dari segi legalitasnya, kategori permukiman liar (*squatter*) umumnya menempati lahan yang bukan dalam hak penguasaannya, misalnya pada lahan kosong yang ditinggal pemiliknya atau pada lahan kosong milik negara.

2.2. Konsep Pembangunan Rumah Susun

Pengertian pembangunan rumah susun perlu diberikan batasannya secara spesifik, karena adanya perbedaan yang cukup besar antara satu negara dengan negara yang lain. Di Indonesia telah diberlakukan Undang – undang Nomor 16 tahun 1985 tentang rumah

susun. Batasan tentang pengertian rumah susun yang tercantum pada pasal 1 ayat 1 dalam Undang – undang tersebut berbunyi :

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Bagian yang dapat dimiliki secara individual tersebut disebut dengan satuan rumah susun, sedangkan yang dimaksud dengan bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara terpisah untuk pemakaian bersama. Adapun yang dimaksud benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, misalnya pertamanan, tempat bermain, bangunan sosial, tempat parkir dan lain – lain yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Yang dimaksud dengan tanah bersama adalah yang digunakan atas dasar hak bersama artinya merupakan milik bersama, tidak terpisah dengan lahan tempat berdirinya rumah susun.

Demikian halnya yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 9 Tahun 1996 tentang Rumah Susun di Kota Semarang, yang memuat tentang penataan permukiman kumuh dan pembangunan rumah susun, dengan konsep pembangunannya sebagai berikut :

1. Konsep *Renewal*

Konsep *Renewal* dalam penataan kota dimaksudkan untuk memperbaiki tatanan sosial ekonomi pada kawasan perencanaan agar lebih mampu menunjang pengembangan wilayah kota karena naiknya efektivitas, efisiensi dan produktifitas kawasan setelah diremajakan.

Konsep yang dipakai dalam peremajaan kota antara lain :

a. Tanpa Menggusur

- Peremajaan perumahan kumuh harus dapat memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar
- Penduduk lama harus ditampung kembali dalam kawasan yang dibangun di lokasi yang sama dan tidak tergusur keluar dari lokasi/ kawasan perencanaan
- Penduduk lama tidak kehilangan keuntungan dari lokasi tempat tinggal sebelumnya yang telah mereka nikmati

b. Perbaiki Taraf Hidup

- Perbaikan fisik lingkungan dipakai sebagai satu alat meningkatkan taraf hidup yang sama sekaligus memperbaiki pula kondisi fisik kota
- Karakter sosial ekonomi dalam peremajaan pemukiman ini menuntut diusahakannya keterpaduan antara tujuan peningkatan taraf hidup penghuni dengan tujuan

komersial para pelaksana, sehingga keduanya saling mendukung

- Harus ada transformasi fisik lingkungan dan perumahan yang mampu mendukung karakteristik sosial ekonomi penghuni.

c. Efisiensi

- Pertimbangan efisiensi, agar dapat menampung kembali seluruh penghuni semua
- Menyediakan lahan untuk berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan dan tersedianya ruang komersial bangunan harus dibuat bertingkat.

d. Future Programming

- Mendorong potensi penghuni dalam berwiraswasta dan dimungkinkan pembinaan yang lebih intensif terhadap usaha – usaha maupun aktivitas ekonomi para penghuni

2. *Municiple* dalam Konteks Struktur dan Tata Ruang

- a. Kawasan perencanaan yang terisolasi ditata sesuai dengan rencana tata ruang dan infrastruktur yang mampu mengintegrasikan lingkungan dengan kawasan – kawasan sekitarnya.

UPT-PUSTAK-INDIP

- b. Pola jaringan yang ada harus dikembangkan agar sistem transportasi kota bisa memasuki kawasan semaksimal mungkin.
- c. Mempreservasi pola pemukiman yang ada untuk mengurangi biaya relokasi dan memudahkan pentahapan peremajaan.
- d. Perlu pusat pemukiman skala kawasan perencanaan yang berfungsi campuran (*mixed used*), baik secara sosial maupun komersial.
- e. Preservasi intensitas pemanfaatan ruang, baik dalam katagori aktifitas sosial maupun ekonomi.
- f. Transformasi dari horisontal ke vertikal untuk kepentingan Effisiensi lahan, membutuhkan transformasi sistim kapling ke sistim *super blok*.
- g. Type rumah mencerminkan tingkat sosial. Oleh karena itu dalam setiap blök dan antar blok diusahakan adanya campuran berbagai type rumah agar terjadi integrasi berbagai tingkatan sosial.

3. *Community Development Plan*

Sebagai pengembangan usaha ada beberapa pertimbangan yang dipergunakan dalam kelanjutan dari bina usaha, yaitu :

- a. Bahwa tingkat pelayanan dari aktivitas ekonomi tidak hanya dalam kerangka lokal kawasan, tetapi diharapkan tingkat pelayanan dari aktivitas ekonomi di kawasan dapat memberikan pelayanan dalam skala kota dan regional.

- b. Adanya suatu usaha yang terus menerus dalam meningkatkan kesejahteraan warga penghuni yang bersifat "pas – pasan" menuju pada suatu tingkat yang wajar, sehingga dapat masuk dalam perekonomian *mainstream* di perkotaan.

Sesuai dengan konsep perencanaan dan penataan kawasan kumuh tersebut diatas, maka perlu kita ketahui faktor – faktor dalam memasyarakatkan rumah susun tersebut yaitu :

Ada lima faktor utama yang perlu direnungkan untuk memasyarakatkan rumah susun di Indonesia (Budiharjo dan Sudanti, 1993 : 105 – 106) :

Pertama, pentingnya penciptaan citra rumah susun sebagai rumah idaman di masa depan, mengingat bahwa masyarakat kita berpola paternalistik, seyogyanya kelompok sasaran yang pertama dibantu adalah kalangan menengah ke bawah.

Kedua, agar terbuka peluang untuk subsidi silang dan mewadahi mobilitas internal serta mencegah kesan eksklusif, perlu dirancang perumahan susun yang mampu menampung berbagai tingkat sosial ekonomi calon penghuni dengan penataan yang serasi.

Ketiga, mengingat masih kuatnya rasa kekerabatan (dalam kiasan bahasa jawa: *mangan ora mangan yen kumpul*), bila perlu diberikan prioritas bagi sekelompok keluarga yang memiliki hubungan erat untuk menempati unit – unit yang

berdekatan. Hubungan dekat disini tidak harus berarti hubungan darah, tetapi bisa juga dalam bentuk hubungan sekerja.

Kempat, kebanyakan dalam pengaturan ruang dari setiap unit rumah akan memberikan daya tarik tersendiri, karena setiap penghuni memperoleh kebebasan untuk menunjukkan jati dirinya lewat penampilan dan tata ruang rumahnya.

Kelima, yang tidak kalah pentingnya adalah pemilihan lokasi yang strategis dikaitkan dengan sarana transportasi dan lapangan kerja, dengan memperhitungkan pula situasi rumah yang pas serta harganya terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju.

Menurut Prawirasumantri (Blaang, 1986 : 87), ada beberapa faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan rumah susun antara lain :

1. Keadaan rumah itu sendiri, yang mencakup segi kualitas rumah, yaitu luas rumah, desain rumah, kelengkapan fasilitas dan utilitas.
2. Keadaan lingkungan perumahan, yang mencakup segi kualitas lingkungan, tata letak bangunan dan kelengkapan fasilitas lingkungan perumahan.
3. Lokasi lingkungan perumahan dalam struktur kota yang mencakup segi lokasi terhadap tempat kerja, rekreasi dan fasilitas pelayanan sosial lainnya.

Oleh karena itu pembangunan rumah susun memerlukan langkah kebijaksanaan yang menyeluruh, dalam membangun dan mengembangkan rumah susun sederhana dengan menggunakan asas tribina suatu pendekatan yang implementasinya berjalan secara bersamaan, bertumpu pada kelompok masyarakat yang mencakup (Soekanto Seryono, 1990 : 355) :

1. Bina Manusia (sosial), norma – norma yang ada dalam masyarakat, karena masalah sosial berhubungan erat dengan nilai – nilai yang bersifat sosial karena berhubungan langsung antar manusia di dalam kerangka bagian kebudayaan yang normatif.
2. Bina Lingkungan (ekologi), maksudnya untuk menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya perumahan yang sehat dan layak huni dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.
3. Bina usaha, melalui kegiatan bimbingan dan pemberian stimulasi dimaksudkan untuk menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran berusaha, dengan memanfaatkan sumber daya yang ada.

2.3. Prasarana dan Fasilitas Lingkungan

Prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan dalam pembangunan rumah susun (Peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor : 60/PRT/ 1992) : harus disediakan adalah jalan, jalan kendaran sebagai penghubung antar bangunan dan keluar masuk lingkungan

rumah susun, tempat parkir dan atau penyimpanan barang. Utilitas umum yang harus disediakan antara lain jaringan air bersih, listrik, persampahan, pemadam kebakaran serta saluran pembuangan air limbah dan air hujan. Sedangkan fasilitas lingkungan rumah susun yang harus dilengkapi berupa bangunan yang terdiri dari fasilitas perniagaan atau perbelanjaan, lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan peribadatan dan pelayanan umum lainnya, meliputi :

1. Fasilitas niaga dan perbelanjaan sekurang – kurangnya harus sesuai dan memenuhi persyaratan :

- Untuk jumlah penduduk sampai dengan 250 jiwa, sekurang – kurangnya harus disediakan warung atau pelataran kaki lima yang menjual sembilan kebutuhan bahan pokok.
- Untuk jumlah penduduk sampai dengan 1000 jiwa, sekurang kurangnya harus disediakan pertokoan yang menjual bahan pokok sehari – hari yang lebih lengkap.

Lapangan terbuka, dapat berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak – anak dan atau berupa lapangan olah raga yang memenuhi standart kebutuhan dengan luas tanah sekurang – kurangnya 20 % dari luas tanah lingkungan rumah susun.

2. Fasilitas pendidikan harus sesuai dengan kebutuhan dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- Untuk jumlah penduduk sampai dengan 1000 jiwa, sekurang kurangnya tersedia fasilitas taman kanak – kanak.
 - Untuk jumlah lebih dari 1600 jiwa, tersedia fasilitas sekolah dasar.
3. Fasilitas kesehatan, untuk jumlah penduduk sampai dengan 6000 Jiwa sekurang – kurangnya, maka harus disediakan pusat kesehatan masyarakat pembantu dan tempat praktek dokter.

2.4. Konsep Kota Berkelanjutan

Dari konsep pembangunan yang berkelanjutan yang diterapkan secara umum (nasional) dapat pula diterapkan dalam konteks ” ruang ” atau *spatial* yang lebih sempit yakni dengan mewujudkan suatu konsep ” pembangunan kota yang berkelanjutan ” dalam arti bila menerapkan konsep kota yang berkelanjutan, secara tidak langsung dapat mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan mempunyai relevansi terhadap pembangunan kota yang berkelanjutan, yaitu :

1. Tidak akan ada keberlanjutan ekologi global, tanpa keberlanjutan ekologi perkotaan;
2. Tidak akan ada pemecahan masalah lingkungan perkotaan, tanpa mengentaskan kemiskinan di perkotaan;

3. Tidak akan ada pemecahan berkelanjutan untuk menanggulangi kemiskinan atau degradasi lingkungan, tanpa adanya tumbuhnya masyarakat madani (*civil society*) yang kuat dan inovatif di tingkat *grass root*;
4. Tidak akan ada pengaruh dari skala, tanpa membagi kewenangan yang berlaku antara pemimpin lokal, atau memperbesar skala sampai menjadi peraturan publik;
5. Tidak akan ada transformasi perkotaan, tanpa mengubah sistem – sistem lama dan aturan permainan yang konvensional, tanpa membentuk kerjasama kolaboratif dalam sektor – sektor yang terkait, tanpa menjalin skala kegiatan lokal ke global melalui jaringan independen trans – nasional;
6. Tidak akan ada kota yang berkelanjutan di abad ke – 21 tanpa keadilan sosial, partisipasi masyarakat, kematangan politik, vitalitas perekonomian dan regenerasi ekologi.

Dari ke enam pemikiran yang diungkap Perlman tersebut dapat diambil untuk menciptakan kota yang berkelanjutan, konsentrasi penuh pada keberlanjutan ekologi dan ekonomi perkotaan, yang didukung oleh partisipatif aktif dari masyarakat di tingkat *grass root* dalam pelaksanaan pembangunan dengan penciptaan kondisi lingkungan (fisik, ekonomi, sosial dan budaya) yang kondusif dan didukung oleh kematangan politik para pengelola kotanya.

Sedangkan Potter – Evans (1998 : 188 – 189) mengatakan bahwa dalam menciptakan kota yang berkelanjutan (*sustainable city*), tingkat

kesehatan dan lingkungan yang baik merupakan prasyarat suksesnya pembangunan kota. Keberlanjutan kota dipengaruhi oleh adanya :

1. Pemberdayaan masyarakat (*empowerment*)
2. Pemerintahan yang bersih (*good governance*).
3. Aturan main (*legislation*) yang jelas

Selain ke tiga hal tersebut juga diperlukan pengawasan terhadap suatu gerakan moral dalam bentuk kepedulian terhadap lingkungan lokal dan aksi kelompok masyarakat dalam kegiatan kearah terwujudnya kota yang berkelanjutan melalui distribusi kekuasaan dan partisipasi kebijaksanaan yang tertuang dalam aturan main (legislasi) yang jelas. Hal yang sama juga dibahas oleh Budiharjo (1999 : 33 – 35) dan Hadi (2001 : 43 – 55) . Kaidah Panca E ” yaitu *Economic*, *Ecology*, *Equity* (pemerataan), *Engagement* (partisipasi) dan *Energy* sebagai elemen-elemen dalam menciptakan kondisi pembangunan yang berkelanjutan dengan penerapan pendekatan yang digunakan untuk mewujudkan kota yang berkelanjutan, hal ini yang perlu dipikirkan secara matang sebelum oleh para pelaku perencana dan pembangunan kota.

Untuk menciptakan keseimbangan diantara 5 – E tersebut dalam sistem sosial, ekonomi dan lingkungan cukup sulit sehingga membutuhkan suatu proses baru dari manajemen kota. Proses tersebut perlu adanya proses jalinan atau proses partisipasi masyarakat dalam pembangunan (Hadi , 2001 : 75).

Jalanan ini adalah suatu pendekatan partisipatif untuk mengelola suatu kota atau kawasan dengan prinsip berkelanjutan. Dalam pelaksanaannya proses tersebut bercampur antara konsep pemerintahan, partisipasi, penciptaan konsensus dan pelaksanaan strategi partisipasi yang baik dalam mengatasi permasalahan yang ada.

2.5. Konsep Keberlanjutan Komunitas Kawasan

Dari prinsip dasar pembangunan berkelanjutan dalam mewujudkan kota yang berkelanjutan (Budiharjo, 1999 : 33 – 35), bila dilihat dalam skala wilayah yaitu pada keberlanjutan komunitas terutama di kawasan rumah susun Bandarharjo, keberlanjutan komunitas dimaksudkan : adanya kondisi masyarakat dimana terjadi keseimbangan lingkungan, kesinambungan ekonomi dan hubungan sosial masyarakat yang harmonis antara masyarakat dengan lingkungan dan saling mendukung.

Dari beberapa kajian teori, pendapat pada pembangunan berkelanjutan telah diuraikan dimuka, sedangkan dalam Studi Keberlanjutan Komunitas dalam penataan permukiman kumuh meliputi :

- Keberlanjutan lingkungan fisik secara ekologi, diperlihatkan pada peningkatan kondisi lingkungan fisik yang bersih, aman dan bebas banjir (rob) melalui penyediaan penataan prasarana sarana perumahan dan permukiman serta sanitasi lingkungan ;

- Keberlanjutan ekonomi masyarakat, diperlihatkan pada peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan peluang lapangan kerja;
- Keberlanjutan kondisi sosial - budaya masyarakat yang tercermin dalam tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan tingkat hubungan sosial masyarakat serta kepedulian masyarakat terlibat dalam pembangunan lingkungannya secara gotong royong; kemampuan dalam membangun, mengembangkan, mengelola dan memelihara rumah dan lingkungannya, bagi para penghuni Rusun dan masyarakat di kawasan tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

Sebagaimana telah diungkapkan di muka bahwa penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran/ fenomena secara nyata, faktual tentang sejauh mana keberlanjutan komunitas dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan Rumah Susun di Kelurahan Bandarharjo. Oleh karena itu konsep – konsep yang berkaitan dengan keberlanjutan komunitas perlu dioperasionalkan. Secara bertahap dalam bab ini diuraikan ruang lingkup, metode pengumpulan data, sumber data, metode sampling dan rancangan analisis data.

3.1. Ruang Lingkup

Di dalam ruang lingkup diuraikan keberlanjutan komunitas yang diteliti meliputi :

- Keberlanjutan lingkungan fisik, hal ini diperlihatkan pada kondisi fisik lingkungan : penyediaan air bersih, jalan lingkungan, jamban keluarga / MCK, saluran limbah (drainase) dan pengelolaan sampah.
- Keberlanjutan ekonomi, ditekankan pada peningkatan pendapatan masyarakat, peningkatan peluang lapangan kerja.
- Keberlanjutan sosial – budaya masyarakat, yang tercermin dalam tingkat pendidikan masyarakat, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan, tingkat hubungan sosial

masyarakat serta kepedulian masyarakat yang terlihat dalam pembangunan secara bergotong royong, membangun, mengelola dan memelihara rumah dan lingkungannya.

3.2. Metode Pengumpulan Data dan Sumber Data

Pengumpulan data primer digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Kuesioner

Pengumpulan data dengan kuesioner ini digunakan sebagai data pendukung yang diperoleh dari hasil wawancara dan pengamatan.

Kuesioner yang digunakan (terlampir).

2. Wawancara mendalam.

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi antara pewawancara kepada responden/ yang diwawancara. Wawancara dilakukan berpedoman pada serangkaian pertanyaan baku. Pertanyaan – pertanyaan tersebut merupakan pertanyaan inti agar dapat terarah pada titik perhatian penelitian dan akan dikembangkan secara mendalam selama berlangsungnya wawancara.

Keberlanjutan komunitas dalam suatu kawasan sangat dipengaruhi oleh keterlibatan masyarakat, budaya masyarakat dan kepedulian masyarakat dalam pemeliharaan lingkungan, sanitasi, air bersih, pengelolaan sampah, dll. Pemilihan nara sumber/ informan kunci (*key informan*) yang akan diwawancarai melalui teknik snow ball,

yang diharapkan dapat menangkap gejala yang diteliti sesuai dengan penelitian secara lengkap. Nara sumber diambil dari tokoh masyarakat/ LKMD, pemuka masyarakat, para penghuni Rusun, masyarakat, dan Konsultan Perencana, sedangkan Instansi terkait Pemerintah Kota Semarang meliputi : Kelurahan, Kecamatan, Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP), Bappeda dan instansi lain yang berkaitan dengan penelitian dengan dasar pertimbangan yang betul-betul mengetahui proses dari penggalian permasalahan, perencanaan, pelaksanaan ganti rugi dan pembangunan rumah susun sampai penanganan sewa .

3. Pengamatan lapangan

Pengamatan lapangan dilakukan pada pagi hari atau sore hari, dalam suasana seperti itu peneliti memanfaatkan kesempatan untuk melakukan wawancara yang lebih santai, sehingga dapat dengan leluasa bercerita tentang berbagai hal tanpa merasa bahwa informasi atau hal – hal yang diceritakan merupakan hal yang relevan dengan aspek yang diteliti, sehingga hasilnya sangat bermanfaat untuk kelengkapan data yang diperoleh.

4. Dokumentasi : mencatat dan foto/ kamera

Dokumentasi berupa catatan hasil wawancara maupun berupa foto sangat mendukung kelengkapan dan kesempurnaan data penelitian. Dokumentasi berupa foto akan diambil berkaitan dengan kondisi

lingkungan, sosial-ekonomi masyarakat dan kegiatan masyarakat di lokasi penelitian serta data lain yang mendukung penelitian, sedang catatan hasil wawancara untuk mendukung keakuratan data dan validitas data yang bisa dipertanggungjawabkan.

Sedangkan sumber data sekunder diperoleh dari bahan literature dan pihak instansi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

3.3. Metode Sampling

Setelah lokasi penelitian ditentukan yakni di Rumah Susun Bandarharjo, ditentukan unit analisis atau responden adalah kepala keluarga. Populasi penelitian yaitu Rumah Susun Bandarharjo terdiri dari 210 Kepala Keluarga.

Untuk menentukan besarnya sampel yang dapat mewakili populasi dalam penelitian dengan rumus yang dikemukakan oleh Lynch (Kerlinger dan Pedhazur, 1997 : 199) sebagai berikut :

$$n = \frac{N Z^2 p (1 - p)}{N d + Z^2 p (1 - p)}$$

keterangan :

- n = jumlah sampel
- N = jumlah populasi yaitu 210
- Z = nilai normal dari variabel (1,96)
untuk tingkat kepercayaan 95 %
- p = *sampling error* (0,01)

Berdasarkan rumus diatas dapat diperoleh perhitungan sebagai berikut :

$$n = \frac{210 (1,96) \cdot 0,50 (1 \cdot 0,50)}{210 (0,01) + 1,96 \cdot 0,50 (1 \cdot 0,50)}$$

$$n = \frac{210 (3,8416) \cdot 0,50 (0,50)}{210 (0,01) + 0,49}$$

$$n = \frac{210 (3,8416) \cdot 0,50 (0,50)}{210 (0,01) + 0,49}$$

$$n = \frac{806,736 \cdot 0,25}{2,1 + 0,49}$$

$$n = \frac{201,684}{2,59} = 77,8702$$

Jadi jumlah sampel dalam penelitian ini 77,8702 dibulatkan menjadi 100.

3.4. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara analisa kualitatif. Data yang diperoleh dari lapangan dikelompokkan dalam tema – tema pokok yang telah disusun secara sistematis. Hal pokok yang ingin dibahas dalam penelitian ini adalah adakah keberlanjutan komunitas dalam penataan permukiman kumuh dengan pembangunan Rusun di Kelurahan Bandarharjo. Data yang diperoleh dari lapangan, terutama hasil wawancara dan pengamatan, diwujudkan dalam bentuk catatan – catatan

dan dipilah ke dalam tema pokok. Seperti telah dikemukakan di muka, bahwa aspek keberlanjutan komunitas meliputi tingkat lingkungan fisik, tingkat pendapatan masyarakat, tingkat sosial masyarakat. Kemudian catatan lapangan dan data sekunder melalui teknik triangulasi yakni teknik pemeriksaan keabsahan data dengan memanfaatkan data lain untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding data, misalnya : membandingkan data yang diperoleh dari pengamatan dengan data hasil wawancara. (J. Moeleong Lexy, 2000:178). Pada tahap akhir dilakukan interpretasi data, sehingga dapat di simpulkan nilai- nilai yang ada secara nyata / faktual dalam suatu komunitas dalam penataan pemukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo.

Untuk data yang dikumpulkan melalui kuesioner akan dianalisis dengan :

- Tabel frekuensi
- Tabel frekuensi relatif.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

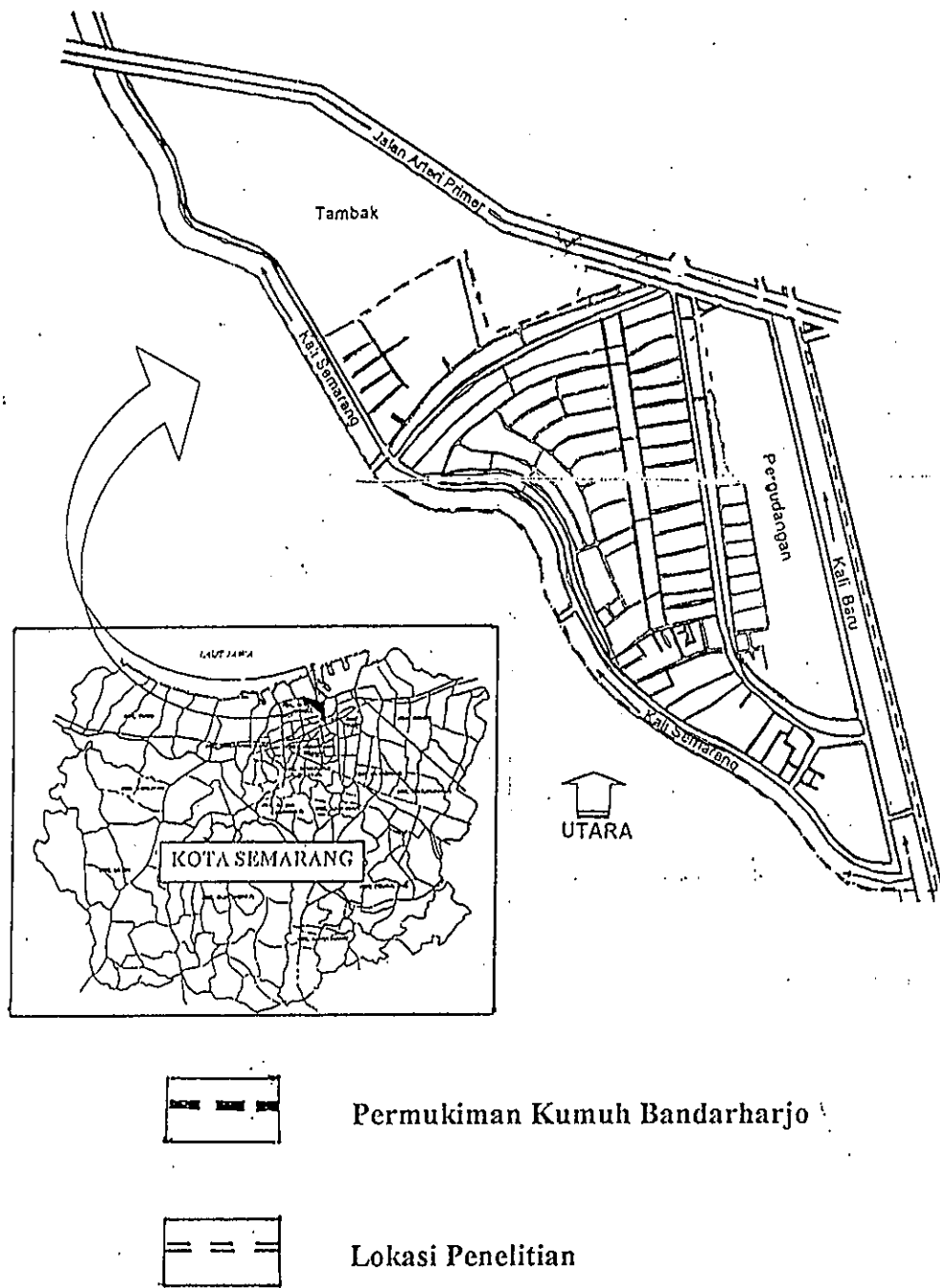
Sebagai lokasi dalam penelitian ini adalah Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dengan mengambil Rumah Susun sebagai sampel penelitian. Secara umum Kelurahan Bandarharjo letaknya sangat strategis, perekonomian masyarakatnya merupakan campuran yaitu : nelayan, pemulung, buruh, pedagang, wiraswasta, swasta serta terbaurnya kehidupan masyarakat pegawai negeri, pensiunan dan TNI. Kelurahan Bandarharjo merupakan salah satu dari 9 (sembilan) Kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Semarang Utara.

1. Keadaan Geografi

Batas – batas wilayah Kelurahan Bandarharjo adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Batas Tanah pelabuhan Tanjung Mas dan
Jalan Arteri Lingkar Utara
- Sebelah Timur : Jalan Tikung Baru
- Sebelah Selatan : Pergudangan dan Jalan Cumi – cumi Raya
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kelurahan Kuningan,
dengan batas fisik Kali Semarang

Adapun Peta Kelurahan Bandarharjo dapat dilihat dalam gambar 4.1.



Gambar 4.1. Peta Lokasi Penelitian Kelurahan Bandarharjo

(Sumber RDTRK Kota Semarang Tahun 1995 – 2005)

Kelurahan Bandarharjo merupakan wilayah kelurahan yang terluas dibandingkan dari kelurahan yang lain di Kecamatan Semarang Utara, dengan luas wilayah sebagai berikut :

- Kelurahan Tanjung Mas	= 323,782 Ha
- Kelurahan Bandarharjo	= 342,675 Ha
- Kelurahan Kuningan	= 41,510 Ha
- Kelurahan Dadapsari	= 83,250 Ha
- Kelurahan Purwosari	= 48,049 Ha
- Kelurahan Panggung Lor	= 123,470 Ha
- Kelurahan Panggung Kidul	= 68,963 Ha
- Kelurahan Plombokan	= 34,900 Ha
- Kelurahan Bulu Lor	= 68,676 Ha

Dari luas wilayah 342,675 Ha tersebut Kelurahan Bandarharjo, ternyata luas wilayah terbangun telah mencapai 245,33 Ha atau sekitar 71,6 % dari luas keseluruhan, sementara sisanya merupakan lahan kosong bekas gudang, bekas tambak, rawa dan kolam. Kelurahan Bandarharjo dengan jumlah penduduk 18.494 jiwa (terdiri dari laki – laki : 9. 250 jiwa dan perempuan 9.244 jiwa) dengan 4.329 KK, yang terbagi dalam 12 RW dan 90 RT. (Sumber: Data Monografis Kantor Kelurahan Bandarharjo, Tahun 2002).

Kelurahan ini merupakan pusat perdagangan , dengan ditunjang sarana yang lain akan memperlancar hubungan arus lalu lintas maupun sarana transportasi, sehingga jangkauan ke seluruh wilayah kelurahan bukan merupakan hambatan.

2. Keadaan Demografi

Keadaan atau komposisi penduduk wilayah Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara dapat digambarkan pada tabel 4.1 sebagai berikut :

a. Komposisi Penduduk Menurut Kelompok Umur.

Catatan terakhir Statistik dari Kelurahan Bandarharjo menunjukan jumlah penduduk seluruhnya 18.494 jiwa . Berikut ini pada tabel 4.1. disajikan rincian jumlah penduduk menurut kelompok dan umur.

Tabel : 4.1. Prosentase Penduduk Menurut Kelompok Umur

No	Kelompok Usia	Usia (tahun)	Jumlah (jiwa)	Persentase (%)
1	Balita	0 - 4	608	3,287
2	Sekolah	5 - 19	2.261	12,226
3	Kerja	20 - 64	15.350	83,039
4	Lanjut Usia	65 - keatas	275	1,448
		Jumlah	18.494	100

Sumber : Data Monografi Kelurahan Bandarharjo, 2002

Memperhatikan tabel tersebut diatas ternyata bahwa untuk penduduk dengan usia 20 – 64 tahun (kelompok usia kerja) mempunyai jumlah terbanyak, yaitu 15.350 jiwa dengan prosentase 83,039 %. Keadaan

yang demikian ini berarti mencerminkan besarnya penduduk dalam usia produktif.

b. Komposisi Penduduk Menurut Usia Muda, Usia Kerja dan Usia Tua.

Pembagian komposisi penduduk berdasarkan usia muda, usia kerja dan usia tua, untuk mengetahui tingkat ketergantungan (*depen-dency ratio*) penduduk wilayah Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara. *Dependency ratio* dimaksudkan untuk dapat diperoleh gambaran mengenai berapa jumlah penduduk yang dianggap aktivitas konsumtif harus ditanggung oleh penduduk usia 15 – 64 tahun, yang dianggap sebagai penduduk yang secara potensial disebut produktif.

Berikut ini adalah gambaran tersebut :

- penduduk usia muda/ belum produktif (0 – 14 tahun) : 2.083 jiwa
- penduduk usia kerja / produktif (15 – 64 tahun) : 16.136 jiwa
- penduduk usia tua / tidak produktif (> 65 tahun) : 275 jiwa

$$\begin{aligned}\text{Dependency ratio (DR)} &= \frac{P (15 - 64)}{P (0 - 14) + P (> 65)} \\ &= \frac{16.136}{2.358} \\ &= 6,8431\end{aligned}$$

Dari hasil tersebut diatas, dapat diartikan bahwa di wilayah Kelurahan Bandarharjo setiap 100 jiwa penduduk yang produktif, akan menanggung 6 atau 7 jiwa yang tidak produktif.

c. Sex Ratio

Sex ratio ini merupakan angka yang menggambarkan perbandingan antara banyaknya penduduk laki – laki dan penduduk perempuan pada daerah tertentu dan dalam waktu tertentu.

Sex ratio untuk wilayah Kelurahan Bandarharjo dapat dilihat sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Ratio Jenis Kelamin (Sex Ratio)} &= \frac{\text{jumlah pendd laki – laki}}{\text{jumlah pendd wanita}} \times 100 \\ &= \frac{9.450}{9.544} \times 100 \\ &= 99,01\end{aligned}$$

Dari angka ini, dapat disebutkan bahwa setiap 100 penduduk perempuan akan terdapat 99 jiwa penduduk laki – laki . Jadi disini jumlah penduduk laki – laki dan wanita seimbang.

d. Kepadatan Penduduk

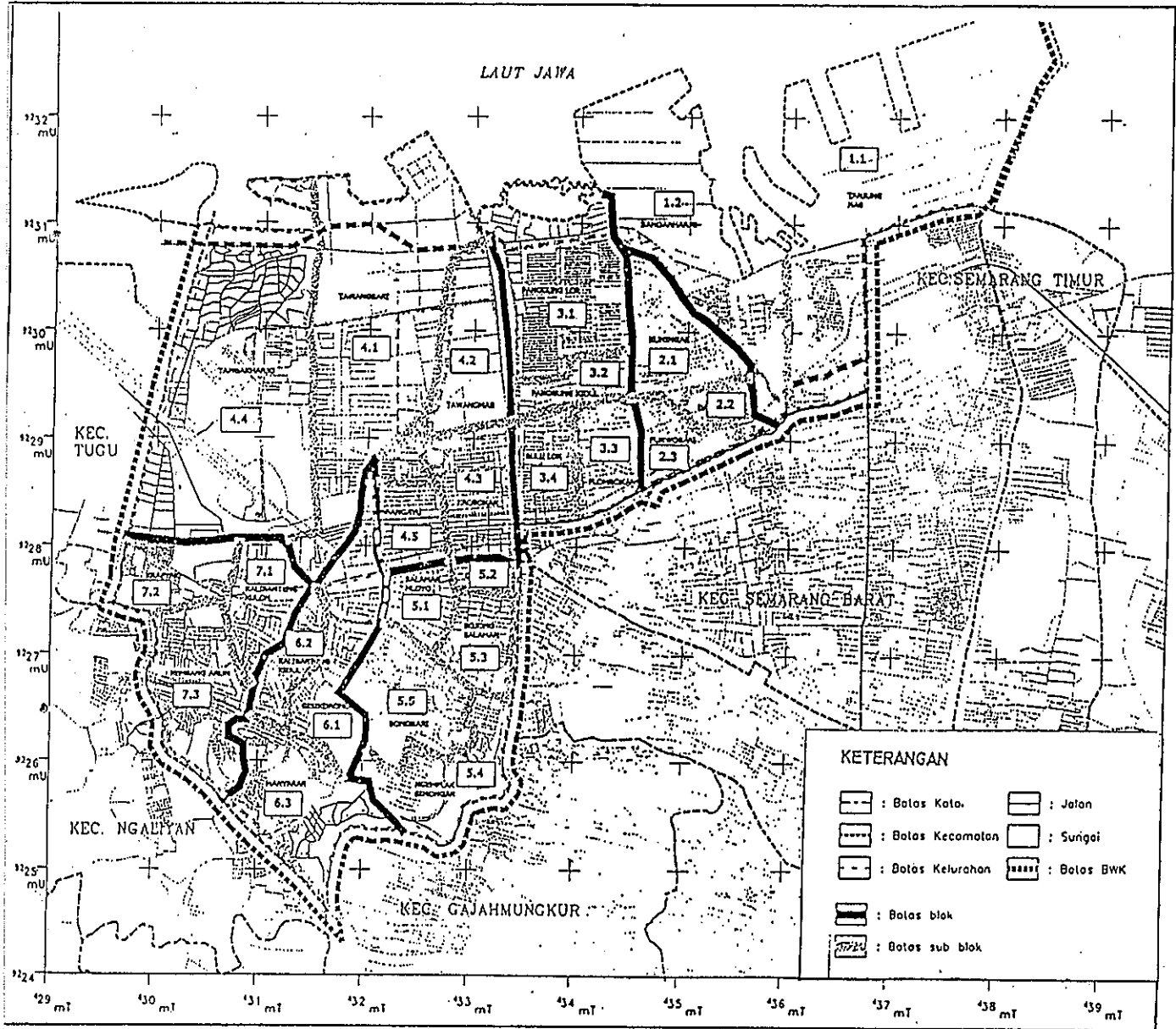
Dari jumlah penduduk Kelurahan Bandarharjo, ternyata komposisi jumlah kaum wanita dibandingkan dengan jumlah laki – laki sama besar jumlahnya, perbandingannya 1,02 : 1.

Dengan melihat ratio terhadap luas wilayah Kelurahan Bandarharjo yang luasnya 342,675 ha terlihat kepadatan penduduk mencapai 54 jiwa/ha, ini tingkat kepadatan bruto Kelurahan Bandarharjo, sedangkan dengan melihat luas kawasan terbangun = 245,33 ha diperoleh tingkat kepadatan netto sebesar 76 jiwa / ha.

4.2. Kelurahan Bandarharjo dalam Konstelasi Wilayah Kota Semarang

Dalam Struktur Ruang Kota Semarang, Kelurahan Bandarharjo termasuk dalam wilayah eksistensi pusat Kota Semarang. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 1995 – 2005, Kelurahan Bandarharjo termasuk dalam Bagian Wilayah Kota III (BWK III). Dalam BWK tersebut mempunyai peran dan fungsi cukup strategis adalah sebagai kawasan pengembangan dengan fungsi utamanya dalam arah kebijaksanaan sebagai kawasan permukiman, kawasan pusat kota dan pusat transportasi kota. Masing – masing fungsi tersebut ditunjang oleh adanya fungsi pendukung yaitu penunjang pelayanan umum mencakup fasilitas perdagangan, jasa, perkantoran, pendidikan, kesehatan, peribadatan dan lain – lain, yang terletak tersebar secara spatial mengikuti struktur tingkat pelayanan. Disamping untuk peruntukan lainnya seperti fasilitas pergudangan sebagai pendukung transportasi laut. Kawasan Bandarharjo terletak diantara wilayah fungsi utama kawasan pelabuhan Tanjung Mas, pergudangan industri, pusat Kota Lama, pusat transportasi Stasiun Kereta Api Tawang dan pusat kawasan permukiman (Perumahan Tanah Mas,;

Pondok Hasanudin dan Rumah Susun Sewa Bandarharjo). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada BWK III gambar 4.2 . sebagai berikut :



Gambar 4.2. Kelurahan Bandarharjo dalam BW K III.

(Sumber : RDTRK Kota Semarang Tahun 1995 – 2005)

4.3. Magnet – magnet Aktivitas Kota

Kelurahan Bandarharjo merupakan pusat perdagangan, dengan ditunjang sarana yang lain sehingga akan memperlancar hubungan arus lalu lintas maupun sarana transportasi, dengan demikian Kelurahan Bandarharjo merupakan koneksi terhadap magnet aktifitas mencakup magnet aktifitas sosial dan ekonomi. Pada magnet aktifitas sosial koneksi dapat diidentifikasi terhadap :

- Permukiman tanah Mas
- Pelabuhan Tanjung Mas

Sedang koneksi terhadap aktifitas ekonomi terjadi pada :

- Pelabuhan Tanjung Mas
- Daerah pergudangan dan industri
- Daerah komersial seperti pasar dan pusat perbelanjaan

Sedangkan koneksi / sirkulasi dan pergerakan kota menunjukkan tingkat strategis dan nilai penting akses kawasan. Melalui tingkatan tersebut nilai suatu kawasan atau lahan dapat diperhitungkan.

Koneksi yang dapat diidentifikasi adalah :

- Koneksi terhadap pergerakan skala regional dari jalur Arteri Utara
- Koneksi terhadap pergerakan skala kota dari jalan Mpu Tantular
- Koneksi terhadap pergerakan skala distrik dari jalan Hasanudin



Koneksi terhadap *urban fabric* di lingkungan kawasan memiliki kontribusi terhadap nilai properti kawasan. Kekuatan akses dan aset yang ada dengan tingkat koneksi eksternal menentukan nilai properti.

Koneksi dengan *urban fabric* yang ada adalah :

- Daerah pusat : Kota Lama Semarang
- Daerah Perdagangan : Pasar Johar
- Fungsi Transportasi kereta api : Stasiun Tawang

4. 4. Aksesibilitas

Kelurahan Bandarharjo mempunyai fungsi aksesibilitas sangat determinan terhadap pengembangan nilai kawasan, melalui aksesibilitas yang ada pola – pola distribusi dapat dilakukan. Pola tingkatan akses yang ada adalah :

1. Akses Utama/ Primer

Akses utama merupakan tingkatan akses yang memiliki peran primer terhadap kawasan terletak pada :

- Akses dari Jalan Arteri Utara

Akses dari Jalan Arteri Utara berperan dalam menghubungkan kawasan pada skala kota dan regional

- Akses dari Jalan Hasanudin

Akses dari Jalan Hasanudin berperan sebagai penghubung antara kawasan dengan pusat kota atau magnet primer dari faktor eksternal.

Kekuatan magnet dari Perumahan Tanah Mas menjadikan peran akses ini menjadi primer.

2. Akses Sekunder

Peran dari akses sekunder adalah bersifat mendukung akses utama, selain memiliki peran dalam menghubungkan kawasan

- Simpul jalan Cumi – cumi Raya ke arah Jalan Mpu Tantular

Dari tinjauan spatial Kelurahan Bandarharjo terhadap aksesibilitas Kota Semarang yang telah diuraikan diatas, mempunyai preposisi menjadikan kawasan Bandarharjo merupakan simpul utama dari aspek ekonomi kota apabila dikembangkan. Dengan melihat kondisi ini maka Kawasan Bandarharjo mempunyai nilai yang strategis baik dari segi skala Kota Semarang maupun dari skala lokal bagi kepentingan warga penghuni Kelurahan Bandarharjo sendiri.

4.5. Kondisi fisik Wilayah Kelurahan Bandarharjo

Kondisi fisik wilayah Kelurahan Bandarharjo meliputi kondisi topografi, geologi dan hidrologi. Wilayah ini mempunyai pengaruh secara mendasar terhadap permasalahan – permasalahan yang ada, seperti masalah banjir (rob) dan sulitnya memperoleh air bersih yang layak. Pemerian hal tersebut disarikan dari RTRW Kota Semarang tahun 2000 – 2010. Secara topografi Kelurahan Bandarharjo termasuk wilayah Kota bawah yaitu merupakan wilayah dataran rendah , secara geologis wilayah Bandarharjo mempunyai strukur batuan endapan (alluvial) yang struktur batuan tersebut

mempunyai dua ciri yaitu endapan yang berasal dari laut (alluvial kelabu) dan endapan yang berasal dari sungai (alluvial coklat kelabu).

Kondisi hidrologi dari kondisi tata air dan air tanah yang ada, permukaan air tanah dangkal dengan rasa payau dan sedikit asin sebagai akibat adanya intrusi air laut. Untuk lebih jelasnya dilihat pada tabel 4.2 sebagai berikut :

Tabel 4.2. Kondisi Fisik Wilayah Kelurahan Bandarharjo

Kondisi Fisik Dasar	Keterangan
1. Ketinggian Lahan	0 – 0,75 m
2. Kemiringan	0 – 8 %
3. Struktur Geologi	batuan Endapan (Alluvial)
4. Hidrologi	
- Pola aliran	Menyebar dan lambat
- Air Tanah	- Dangkal 0,25 – 0,30 m
	- Payau / asin
	- Air konsumsi artetis 90–100 m
5. Peresapan	Rendah, karena posisi muka air tanah dangkal, sehingga tanah dalam kondisi jenuh. Kemiringan lahan relatif kecil.

(Sumber : Data Monografi Kelurahan Bandarharjo, 2002).

4.6. Kondisi Sosial Ekonomi

Kondisi sosial ekonomi Kelurahan Bandarharjo terutama menyangkut masalah kependudukan, mata pencaharian, pendidikan, perekonomian wilayah yang ada.

1. Kependudukan

Jumlah penduduk merupakan salah satu aspek yang sangat mendasar bagi suatu proses pembangunan dalam suatu wilayah. Jumlah dan kepadatan penduduk di wilayah Kelurahan Bandarharjo. Jumlah penduduk laki – laki : 9.250 jiwa dan perempuan 9.244 jiwa.

a. Mata Pencaharian Penduduk Bandarharjo

Dari data Monografi Kelurahan Bandarharjo, penduduk Bandarharjo banyak menggantungkan kehidupannya di sektor industri kecil sebanyak 7.755 orang, buruh sebanyak 3.445 orang, nelayan 1.700 orang, pedagang 789 orang, pengangkutan 465 orang, PNS 331 orang, pengrajin 146 orang, pengusaha sedang 40 orang, petani tambak 35 orang , TNI 24 orang dan lain – lain 355 orang. Pekerjaan lain – lain tersebut termasuk mereka yang bekerja di sektor informal, misalnya : sebagai pemulung. Besarnya jumlah penduduk yang bekerja dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, sedangkan ketrampilan dan karakter untuk bekerja dan berusaha sangat terbatas.

b. Perekonomian Wilayah Kelurahan Bandarharjo

Cukup sulit untuk memberikan gambaran perihal perekonomian wilayah, terlebih lagi untuk ukuran tingkat kelurahan. Namun demikian untuk Kelurahan Bandarharjo digunakan pendekatan melalui besarnya NJOP bangunan, dengan asumsi apabila ada peningkatan NJOP, mencerminkan peningkatan proses pembangunan di wilayah tersebut dan berkaitan dengan peningkatan kondisi kesejahteraan serta perekonomian masyarakat dengan adanya perbaikan dan penataan di lingkungan tersebut. NJOP di wilayah Kelurahan Bandarharjo sangat bervariasi sekitar Rp. 25.000 – Rp. 100.000,- / per m².

Nilai jual lahan atau bangunan, selain dilihat dari harga tanah dan harga bangunan juga bisa dilihat dari nilai NJOP tanah pada suatu area, nilainya beragam tergantung kondisi fisik dan letak geografinya.

c. Intensitas Pemanfaatan Ruang

Intensitas pemanfaatan ruang pada Kelurahan Bandarharjo dibedakan berdasarkan : - ruang untuk usaha

- ruang untuk pelayanan komersial / servis
- ruang untuk permukiman

Intensitas pemanfaatan ruang untuk kegiatan usaha ternyata lokasinya mengelompok di tengah permukiman, dan dekat dengan prasarana. Usaha angkutan mengelompok di sekitar Jalan Cumi – cumi Raya

yang mudah dijangkau dan jalannya relatif lebar, serta arus lalu lintas relatif ramai sehingga mudah dikenal masyarakat.

Untuk usaha pemanggangan ikan mengelompok di ujung Utara Jalan Lodan Raya berhadapan langsung dengan Kali Semarang. Sebagai prasarana nelayan untuk pendaratan dan pemberangkatan nelayan beserta hasil ikan tangkapannya. Dengan demikian kegiatan pemanggangan ikan tersebut mendapatkan bahan baku murah dan mudah ke lokasi pemasaran.

Pemanfaatan ruang dengan intensitas kegiatan pelayanan atau service terutama terletak di tengah – tengah hunian yang mudah dijangkau atau untuk melayani kebutuhan penduduk sehari – hari. Sebagai contoh adalah warung makan dan warung kebutuhan pokok yang ada di dalam dan menyebar dalam kawasan, pasar Krempyeng dan Puskesmas. Pemanfaatan ruang yang lain adalah terletak pada ruang terbuka (Kali Semarang) beserta bantaran dan menyatu dengan fasilitas lain seperti Jalan Lodan Raya yang terletak di pinggir Kali Semarang, jembatan penghubung dengan kampung di seberang Kali Semarang.

d. Status Tanah pada Kawasan

Kronologis perkembangan status tanah kawasan tertuang pada Tabel 4.3. sebagai berikut :

Tabel . 4.3. Keputusan Status Tanah

No.	KEPUTUSAN	TANGGAL	STATUS LAHAN
1	Staatablaad Nomor : 95 Keputusan Bersama Menteri	26 Februari 1925	Daerah Pelabuhan
2	Dalam Negeri dan Menteri Perhubungan RI Nomor 191 Surat Keputusan Administratur Pelabuhan Semarang Nomor : P.Smg 04/15/5/78	27 Desember 1969 1 Juni 1978	Penyediaan tanah untuk pelabuhan Batas – batas pelabuhan laut Semarang
3	Surat Walikota Dati II Semarang Nomor : 660/5033	25 Juni 1981	Rekomendasi batas lingkungan kerja dan pelabuhan - penambahan 42 ha di sebelah Timur - pengurangan 23 ha karena terkena proyek perbaikan kampung
4	Surat Keputusan Gubernur KDH Tk.I Jawa Tengah No.592/117/1981	8 Juli 1981	Barutikung Luas lingkungan kerja pelabuhan seluas 619,3202. Mulai ada kejelasan status areal 23 ha unt barutikung
5	Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pelabuhan Semarang Perhubungan No. 15 tahun 1982	14 Januari 1982	Batas – batas daerah kerja Permukiman penduduk di lingkungan pelabuhan diatur Pemda Kodya dan Badan Pengelola Pe- labuhan Semarang.
6	Berita acara serah terima Pengelolaan tanah kampung Barutikung dari pihak pelabuhan cq. Pemda Dati II Semarang atas nama Menteri Dalam Negeri	7 Mei 1982	Status tanah negara atas penguasaan Menteri Da- lam Negeri cq. Dirjen Perhubungan laut kepada Pemda Dati II Kodya Semarang.
7	Surat Keputusan Walikota Semarang No.590/320/1995	-	Penggunaan tanah pe- labuhan untuk penataan kawasan peremajaan kota yang berada di Kelurahan Bandarharjo.

Sumber : (Laporan Data Inventarisasi Aset Pemerintah Kota Semarang 2002) .

e. Sarana dan Prasarana

Pertumbuhan rumah di kawasan permukiman Bandarharjo sangat pesat dan hampir 30 % tempat tinggal yang ada digunakan sebagai tempat usaha.

- Jaringan Air Bersih / Air Minum

Air bersih di kawasan Bandarharjo sebagian besar digunakan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga. Kebutuhan yang lain adalah untuk industri Rumah Tangga, seperti pembuatan ikan asap atau ikan mangut.

Di kawasan ini air bersih yang dikonsumsi penduduk dari dua sumber yaitu : PAM dan sumur artesis. PAM yang ada berupa sambungan langsung dan kran umum yang diusahakan oleh penduduk untuk diperjualbelikan.

- Jaringan Listrik

Jaringan listrik yang ada disediakan oleh PLN dengan Gardu Induk diambilkan dari PLTU (Pusat Listrik Tenaga Uap) Tambak Lorok. Jaringan ini disambungkan ke rumah – rumah dengan tegangan 220 volt.

- Jaringan telepon

Fasilitas jaringan telepon belum banyak menjangkau kawasan, disebabkan karena alat komunikasi ini belum merupakan kebutuhan primer oleh masyarakat di Kelurahan Bandarharjo,

disamping itu kemampuan untuk mengkonsumsi masih cukup rendah. Jaringan telepon di kawasan ini diambilkan di Sentral Telepon Otomatik (STO) Johar.

- Jaringan Drainase

Ditinjau dari sistem keseluruhan kawasan Bandarharjo merupakan daerah muara yang mempunyai ketinggian sangat rendah terhadap permukaan air laut, sehingga sebagian besar merupakan daerah *retardansi* (area penampung banjir) bagi daerah hulu, disamping pengaruh langsung dari pasang air laut, oleh sebab itu sistem drainase sangat penting keberadaannya.

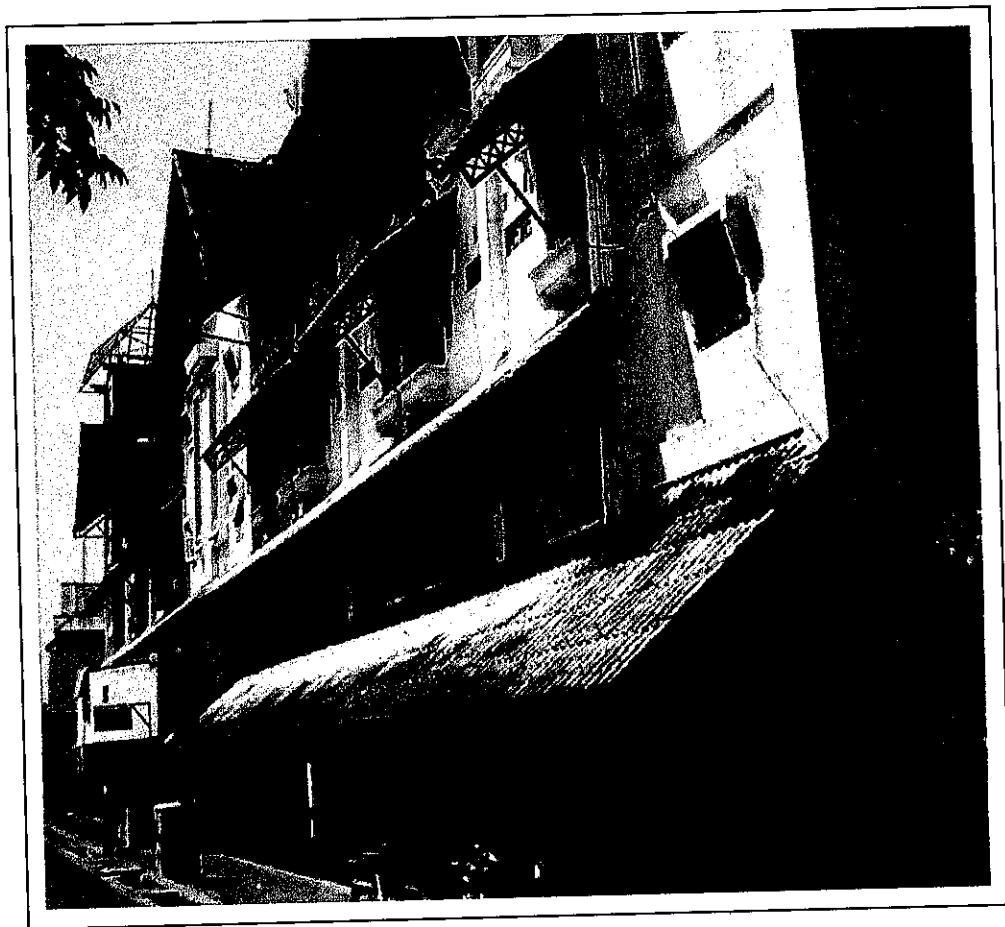
Jaringan drainase atau jaringan air hujan di kawasan telah ada yang sebagian besar memanfaatkan Kali Semarang sebagai jaringan saluran penghubung utama (*main stream*).

Genangan – genangan yang terjadi bisa disebabkan karena akibat turun hujan dan pasang air laut.

4.7. Gambaran Obyek Penelitian

Sebagai lokasi dalam penelitian ini adalah Rumah Susun Bandarharjo dan masyarakat sekitarnya , yaitu terdiri dari Rumah Susun Tahap I yang lebih dikenal dengan Rumah Susun Lama, Rumah Susun Tahap II (Blok A dan B) dan masyarakat sekitar Rumah Susun letaknya di Kelurahan Bandarharjo. Kawasan Rumah Susun merupakan salah satu

penataan permukiman kumuh yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Semarang pada tahun 1993 , dengan membangun Rumah Susun sebagai salah satu strategi untuk menghilangkan kekumuhan perkotaan dan melindungi masyarakat berpenghasilan rendah untuk hidup dan bekerja di kota secara sah. Disamping itu dalam penataan ini dimaksudkan untuk memperbaiki tatanan sosial ekonomi pada kawasan agar lebih mampu menunjang pengembangan wilayah kota karena naiknya efektivitas, efisiensi dan produktivitas kawasan setelah ditata. Untuk lebih jelasnya dilihat pada gambar 4.3. sebagai berikut :



Gambar : 4.3. Kondisi Populasi Kawasan Rumah Susun

Bandarharjo, Mei 2003.

4.7.1. Manajemen Rumah Susun Bandarharjo

Sistem pengelolaan Rumah Susun Bandarharjo sebagai berikut :

1. Kepemilikan

Rumah Susun Bandarharjo yang menempati diprioritaskan untuk penduduk Bandarharjo.

Sistem kepemilikan pemohon mengisi Surat Perjanjian tentang sewa menyewa rumah antara pemohon dengan Walikota Semarang yang didelegasikan kewenangannya kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Permukiman berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor : 503/336 tahun 2001 tanggal 18 September 2001.

2. Kewajiban Penyewa

Kewajiban penyewa dalam perjanjian tersebut tertuang kewajiban sewa menyewa rumah antara lain :

- membayar uang sewa setiap bulan sesuai daftar harga sewa rumah per bulan sesuai tertuang dalam perda yaitu tipe 27 sebesar Rp.25.000 ; tipe 36 sebesar Rp. 30.000
- pembayaran uang sewa di Dinas Tata Kota yang selanjutnya disetor ke kas daerah
- keterlambatan menyeter setiap bulannya dikenai denda sebesar 2 %.
- mempergunakan rumah sewa sebagai rumah hunian
- memelihara dan merawat rumah dengan baik
- membayar rekening listrik, air, PBB dan lainnya yang berhubungan dengan rumah hunian.

- Mentaati segala ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku maupun yang akan diberlakukan.
3. Selama perjanjian berlangsung, dilarang :
- menambah, merombak sebagian atau seluruhnya rumah hunian
 - menyewakan / mengotrakan atau mengoperkan sebagian atau seluruhnya ruangan rumah yang dihuni
 - menelantarkan atau membiarkan rumah dalam keadaan kosong atau tidak dihuni.
4. Masa berlaku Perjanjian
- Perjanjian berlaku selama 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatangani, dan pemohon bisa mengajukan perpanjangan.

4.7.2. Kondisi Lapangan

Berdasarkan hasil di lapangan diperoleh gambaran mengenai kondisi sosial – ekonomi, kependudukan, pendidikan, tingkat lingkungan fisik, partisipasi masyarakat dalam pengelolaan lingkungan terhadap keberlanjutan komunitas dan keberlanjutan prasarana dan sarana penghuni rumah susun dan masyarakat sekitarnya.

1. Karakteristik Responden

Uraian tentang kondisi responden mencakup : Umur, Agama, jumlah tanggungan keluarga, tingkat pendidikan, tingkat perekonomian rumah tangga, dsb.

a. Umur

Kepala keluarga yang terjaring sebagai responden sebagian besar merupakan kelompok usia yang sudah mapan dalam bekerja maupun dalam berusaha.

Secara lebih lengkap dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel : 4.4. Umur Responden

No	Kelompok Usia	Frekuensi	Persen
1	< 35 tahun	18	18
2	36 - 45 tahun	48	48
3	46 - 55 tahun	24	24
4	dias 55 tahun	10	10
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa sebagian besar responden berusia antara 35 tahun sampai dengan 55 tahun, yaitu masing – masing sebesar 48 %, sedangkan usia dibawah 35 tahun sebesar 18 % , sedangkan usia diatas 55 tahun sebesar 10 %.

b. Agama

Sebagian besar responden beragama Islam , untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel : 4.5. Agama Responden

No	Agama	Frekuensi	Persen
1	Islam	84	84
2	Kristen	12	12
3	Katolik	4	4
4	Lainnya	-	-
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Mayoritas responden beragama Islam, yaitu sebanyak 84 %, sedangkan yang beragama Kristen 12 % dan yang beragama Katolik 4 %.

c. Jumlah Tanggungan Keluarga

Jumlah tanggungan keluarga dimaksudkan untuk mengetahui jumlah orang yang ditanggung oleh Kepala Keluarga dalam hal makan dan kebutuhan lainnya. Jumlah tanggungan keluarga sangat bervariasi. Untuk lebih jelasnya lihat tabel 4.6. sebagai berikut .

Tabel : 4.6. Banyaknya Tanggungan

No	Banyaknya Tanggungan	Frekuensi	Persen
1	1 - 2	14	14
2	3 - 4	64	64
3	5 - 6	22	22
4	≥ 7	-	
	Total	100	100

Sumber : data Primer, 2003.

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah tanggungan sebagian besar antara 3 sampai dengan 4 jiwa. Ini menunjukan jumlah tanggungan keluarga sudah tinggi dan banyaknya jumlah tanggungan ini sedikit banyak mempengaruhi kesejahteraan apalagi dengan keluarga yang berpenghasilan rendah atau pas – pasan. Secara terinci dapat disebutkan bahwa responden dengan jumlah tanggungan keluarga 1 sampai dengan 2 jiwa sebanyak 14%, responden dengan jumlah tanggungan keluarga 3 sampai dengan 4 jiwa sebanyak 64%, responden dengan jumlah tanggungan 5 sampai dengan 6 jiwa sebanyak 22% dan responden dengan tanggungan lebih besar sampai dengan 7 tidak ada.

d. Pendidikan Kepala Keluarga

Responden sebagian besar berpendidikan rendah, ini dilihat baik dari pendidikan formal yang ditempuh maupun dari pendidikan non formal semacam kursus.

Pada pendidikan formal sebagian besar responden tamat SD atau SMP, sedangkan pendidikan non formal jarang diikuti. Tabel dibawah ini merupakan penilaian tingkat pendidikan dilihat dari pendidikan formal.

Tabel : 4.7. Pendidikan Kepala Keluarga

No	Tingkat Pendidikan	Frekuensi	Persen
1	SD	52	52
2	SLTP	24	24
3	SLTA	16	16
4	Sarjana	8	8
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa responden dengan pendidikan Sekolah Dasar sebanyak 52%, berpendidikan setingkat SLTP sebanyak 24 %, setingkat SLTA 16% dan berpendidikan Sarjana sebanyak 8%.

e. Status Rumah Yang Ditempati

Terdapat tiga macam status rumah bagi responden di daerah penelitian, yakni milik sendiri, rumah sewa dan tumpangan. Rumah

tumpangan maksudnya adalah responden ikut menumpang tinggal di rumah pemilik yang sebenarnya tanpa ada ikatan kontrak atau sewa, umumnya yang punya rumah masih ada hubungan saudara. Sedangkan bagi yang sewa rumah terdapat sebagian responden yang sistem penyewaannya sangat murah/ rumah sewa.

Tabel : 4.8. Status rumah yang ditinggali

No	Status Rumah	Frekuensi	Persen
1	Milik sendiri (HM)	18	18
2	Sewa / kontrak	74	74
3	Menumpang	8	8
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Dari tabel dapat diketahui bahwa sebagian besar responden sewa/ kontrak dengan menggunakan fasilitas Rusun yang disediakan oleh Pemerintah, sebesar 74%, sedangkan yang sudah merupakan hak milik sebesar 18% dan ada yang menumpang ke saudara sebesar 8%, dimana saudara yang ditumpangi juga merupakan rumah sewa/ kontrak di Rusun . Pada responden yang masih sewa/ kontrak harganya relatif murah tergantung pada type yang ditinggali antara type 27 dan 36 , sedangkan harga sewa per bulan antara Rp 25.000 – Rp. 30. 000,-

f. Jenis Pekerjaan

Terdapat beberapa jenis pekerjaan responden dalam penelitian ini, yang dapat dikelompokkan menjadi 4 jenis pekerjaan. Masing – masing adalah Pegawai Negeri/ Veteran, Pegawai Swasta (karyawan pabrik, pelayan toko, kuli bangunan, angkot, dll), Wirausaha (penjahit, bengkel, salon) dan pedagang (toko, warung, termasuk nelayan).

Tabel : 4.9. Jenis Pekerjaan

No	Jenis Pekerjaan	Frekuensi	Persen
1	Pegawai Negeri	14	14
2	Swasta	62	62
3	Wiraswasta	8	8
4	Pedagang	16	16
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Terlihat bahwa responden sebagian besar bergerak di sektor informal. Secara rinci dapat disebutkan bahwa responden yang pegawai negeri termasuk veteran dan honorer sebanyak 14%, pegawai swasta (karyawan pabrik, pelayan toko, kuli bangunan, angkot, dll) sangat besar yaitu 62%, wirausaha seperti penjahit, perbengkelan dan salon sebanyak 8% dan pedagang maupun nelayan sebanyak 16%.

Pekerjaan pedagang pada umumnya mereka adalah pedagang kaki lima baik di pasar Johar maupun di daerah Citarum. Sedangkan jenis

pekerjaan swasta pada umumnya terdiri dari buruh pabrik, buruh bangunan, angkot dan lain – lain.

g. Penghasilan Keluarga

Jumlah pengeluaran dimaksudkan untuk mengetahui tingkat penghasilan keluarga, karena jika hanya dicari penghasilan keluarga saja kurang menampilkan seberapa besar kebutuhan hidup dalam keluarga tersebut. Pengeluaran dihitung dari pengeluaran rutin setiap bulannya, seperti untuk makan, pendidikan anak, transportasi, kesehatan, pakaian, bayar sewa rumah, dan semua jenis pengeluaran yang belum termasuk dalam jenis pengeluaran tersebut diatas. Secara terinci dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut :

Tabel : 4.10. Pengeluaran Keluarga

No	Jumlah Pengeluaran	Frekuensi	Persen
1	\leq Rp. 200.000	10	10
2	Rp. 201.000 – Rp. 300.000	16	16
3	Rp.301.000 – Rp. 400.000	38	38
4	\geq Rp. 400.000	28	28
5	Tidak menjawab	8	8
	Total	100	100

Sumber : Data Primer, 2003.

Sebenarnya dari penggolongan diatas dapat dikelompokkan menjadi penghasilan sangat rendah, penghasilan rendah, penghasilan sedang dan berpenghasilan tinggi. Masing – masing adalah 10% untuk sangat berpenghasilan rendah 16%, berpenghasilan sedang 38% dan penghasilan tinggi adalah 28%. Yang termasuk penghasilan sedang itupun masih dibawah Upah Minimum Regional (UMR) untuk Semarang mulai bulan Juni 2003 sebesar Rp. 400.000 ,- sehingga penghasilan rata – rata masih dibawah UMR.

Data tersebut diatas merupakan data hasil kuesioner yang digunakan sebagai data pendukung untuk karekteristik responden, peneliti melakukan wawancara yang mendalam kepada para pihak yang terlibat dari proses perencanaan pembangunan Rumah Susun dan penataan permukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo sampai dengan terwujudnya Rumah Susun dengan penataan lingkungannya seperti sekarang ini (kondisi saat ini/ eksisting).

Dengan dikategorikan Kelurahan Bandarharjo sebagai pintu masuk kawasan sebelah Utara kota Semarang dan letak kawasan ini sangat strategis pada bagian wilayah kota yang dilingkupi fasilitas – fasilitas dan pusat aktifitas vital kota Semarang, maka melalui program peremajaan kota, pemerintah secara efektif akan memanfaatkan tanah kota untuk fungsi sosial dengan melakukan penataan tanah – tanah pemerintah kota untuk kemudian derencanakan kembali dalam suatu pola permukiman kota yang lebih efisien

dan manusiawi dengan membangun Rumah Susun dengan Sistem Sewa, (Bappeda Kota Semarang) .

Terdapat beberapa prinsip Pemerintah Kota Semarang dalam mengaplikasikan penataan permukiman kumuh di Kawasan Kelurahan Bandarharjo dengan membangun Rumah Susun Sewa Bandarharjo yaitu :

- Penyediaan Rumah Susun sewa bertujuan untuk membantu para buruh dan tenaga kerja musiman yang berpenghasilan rendah dan tidak tetap, agar mereka dapat menghemat biaya hidup sehari – hari dan mendapatkan fasilitas yang layak, murah serta memenuhi persyaratan kesehatan bagi suatu permukiman dan hunian.
- Sebagai tempat pendidikan informal untuk melatih disiplin dan sebagai pusat informasi lapangan kerja dan transformasi keahlian, melatih hidup teratur, sehat dan ekonomis.
- Dengan adanya penyediaan Rumah Susun sewa ini pada dasarnya mempunyai fungsi penyuluhan, bimbingan, motivasi, pembinaan dan memberi stimulan kepada masyarakat.

Sedangkan konsep yang dipakai dalam penataan permukiman kumuh Pemerintah Kota Semarang antara lain :

1) Tanpa Menggusur

- Penataan permukiman kumuh harus dapat memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar
- Penduduk lama harus dapat ditampung kembali dalam kawasan yang dibangun di lokasi yang sama dan tidak tergusur keluar dari lokasi

- Penduduk lama tidak kehilangan keuntungan / mata pencaharian dari lokasi atau tempat tinggal sebelumnya.

2) Perbaikan Taraf Hidup

- Perbaikan fisik lingkungan dipakai sebagai suatu alat untuk meningkatkan taraf hidup yang sama sekaligus memperbaiki kondisi fisik kota.
- Karakter sosial ekonomi dalam penataan permukiman ini menuntut keterpaduan antara tujuan peningkatan taraf hidup penghuni dengan tujuan komersial para pelaksana, sehingga keduanya saling mendukung.
- Harus ada transformasi fisik lingkungan dan perumahan yang mampu mendukung karakteristik sosial ekonomi penghuni.

3) Efisiensi

- Pertimbangan efisiensi, agar dapat menampung kembali seluruh penghuni semula.
- Lahan yang ada terbatas untuk menunjang berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan dan tersedianya ruang publik, maka bangunan harus dibuat bertingkat.

4). *Affordability* dan subsidi.

- Perumahan bagi keluarga masyarakat kalangan masyarakat bawah adalah merupakan suatu kebutuhan dasar yang harus dipenuhi, maka perlu dipikirkan adanya subsidi agar sewa atau angsuran

yang mereka bayar masih sesuai dengan kemampuan mereka (*affordable*).

- Subsidi Pemerintah berupa subsidi langsung yang dapat menurunkan harga sewa, besarnya harga sewa tiap KK sudah diatur dalam Perda Pemkot Semarang.

5) *Future Programing*

- Mendorong potensi penghuni dalam berwiraswasta dan dimungkinkan pembinaan yang lebih intensif terhadap usaha usaha maupun aktivitas ekonomi para penghuni.

Akan tetapi pada kenyataannya sudah banyak hunian yang tidak ditempati oleh penduduk asli, banyak yang sudah berpindah tangan untuk dijual. Bertolak dari kenyataan tersebut, maka permasalahan permukiman kumuh sekurang – kurangnya diperlukan tiga langkah yang mendasar dan mampu mengubah wajah kota antara lain :

- Harus mengubah pola pikir dasar yang melihat lingkungan kumuh sebagai produk akhir dari sumber permasalahan yang ada
- Mengubah pola berpikir patronasi yang menganggap bahwa hanya pemerintah yang mampu melakukan penanganan yang terbaik, sehingga mampu menggeser kebijakan yang berorientasi pada pengadaan (*providing*) menjadi pola kebijakan yang berorientasi pada memampukan (*enabling*) masyarakat.
- Mengubah pola berpikir sektoral yang melihat setiap program pembangunan secara terpisah – pisah. Perubahan pola pikir tersebut

akan mendudukan program pembangunan sebagai pintu masuk (*entry point*) untuk mengurangi kemiskinan.

Dalam strategi penataan permukiman kumuh, sebaiknya tidak dipandang sebagai problem semata melainkan juga sebagai tindak lanjut/ jawaban dalam perencanaan/ penataan kota yang dikemukakan oleh Andi Siswanto, Konsultan Perencana, PT. Wiswakharman Semarang) antara lain :

1) Akselerasi Konsep *Self – Help*

- Bila status hunian untuk kelompok kalangan bawah dapat ditingkatkan menjadi legal, maka dapat menolong diri mereka sendiri/ untuk menghidupi dirinya sendiri.
- Dengan demikian diharapkan prinsip *self – help*, bukan hanya slogan yang sulit untuk direalisasikan.

1) *Preservasi Social fabrik dan Community Base Development.*

- Lingkungan yang kumuh tidak dapat dipandang hanya sebagai *phisical fabric*, tetapi juga sebagai *social fabric* yang dari generasi ke generasi telah memiliki suatu kohesi sosial yang khas.
- Dari sudut aglomerasi ekonomi perkotaan maupun sosial, mereka daiah sebuah *Self Contained Neighbourhood* yang sudah utuh.
- Dalam kerangka penataan permukiman kumuh memaksimalkan suatu asas keterjangkauan supaya mampu menghunikan kembali di tempat semula, mengamankan lokasi mereka pada pekerjaan dan iklim kerjasama dengan masyarakat dan *Community Based Organization* untuk membangun pemukiman mereka menjadi

layak, agar partisipasi masyarakat setempat dalam pemeliharaan lingkungan di kemudian hari dapat dikembangkan lebih luas.

- Tujuan akhir adalah tercapainya perbaikan taraf hidup bagi masyarakat, dimana transformasi fisik dalam penataan diarahkan untuk mampu merubah perilaku dan aktifitas kehidupan urban serta mengakselerasi bakat dan potensi masyarakat miskin untuk mengembangkan diri.

Adapun hal itu dapat tercapai bila ada *Community -Development Plan* yaitu :

1). Bina Manusia

Yang ditekankan pada Sumber Daya Manusia penghuni kawasan Rusun, bina manusia dilakukan dengan pendekatan sosial untuk meningkatkan kesadaran pribadi dan kelompok sebagai warga kota yang terikat oleh berbagai aturan formal dan meningkatkan ketrampilan untuk dapat memasuki peluang kerja yang dapat memberikan penghasilan yang layak untuk hidup di kota.

2) Bina Usaha

Lebih ditekankan pada penyediaan peluang – peluang yang dapat memasuki nilai ekonomis yang mampu mengembangkan usaha maupun diferensi usaha nilai ekonomi produktif dan terjangkau.

3) Bina Lingkungan

Mencakup fisik prasarana, bina lingkungan diharapkan mampu mendorong masyarakat berswasembada untuk membangun dan



memelihara lingkungan serta memudahkan adanya rasa kepedulian terhadap lingkungan.

Rumah Susun Bandarharjo merupakan rumah susun sewa atau kontrak per bulan besarnya tergantung dari tipe hunian yang ditetapkan sesuai Peraturan Daerah oleh Pemerintah Kota Semarang dengan pembaharuan ijin tinggal setiap tahunnya, penghuninya mayoritas adalah penduduk asli bagi Rusun Lama (Tahap I) dan untuk Tahap II (Blok A dan B) kebanyakan sudah dialihkan fungsinya untuk digantikan orang lain/ pendatang telah dikemukakan Bambang Haryono dan Suwardi Dinas Tata Kota dan Permukiman Pemkot Semarang.

Perencanaan ruang melalui pendekatan luasan ruang yang disesuaikan dengan jumlah kepala keluarga yang akan mendiami. Rumah yang tersedia adalah tipe 27, 36 dan 54, sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi penghuninya. Penataan ruang pada Rumah Susun Bandarharjo adalah sebagai berikut :

- Unit hunian kawasan Bandarharjo Tahap I ada 34 unit

Terdiri dari : lantai 1 : untuk fasilitas umum

lantai 2 : type 27 = 8 unit, type 36 = 2 unit

lantai 3 : type 27 = 8 unit, type 36 = 4 unit

lantai 4 : type 27 = 8 unit, type 36 = 4 unit

- Unit hunian kawasan Bandarharjo Tahap II (Blok A)

Terdiri dari : lantai 1 : untuk fasilitas umum ada 90 unit

lantai 2 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

lantai 3 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

lantai 4 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

- Unit hunian kawasan Bandarharjo Tahap I (Blok B)

Terdiri dari : lantai 1 : untuk fasilitas umum ada 90 unit

lantai 2 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

lantai 3 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

lantai 4 : type 27 = 24 unit, type 36 = 6 unit

Rumah Susun yaitu : Blok Lama, Blok A dan Blok B setiap blok untuk hunian menempati dari lantai 2 (dua) sampai lantai 4 (empat) , sedangkan lantai 1 (satu) diperuntukan: tempat usaha, ruang serbaguna, hall, garasi ,selasar , tempat jemur dan fasilitas umum.

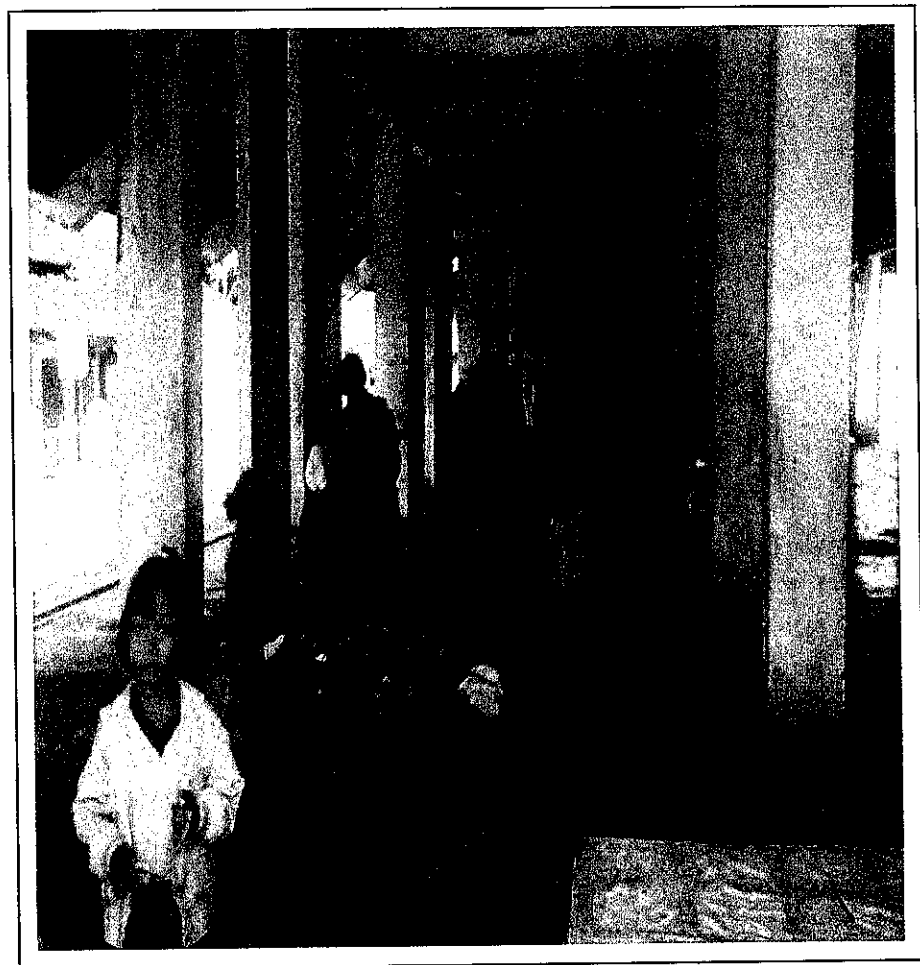
Dalam merencanakan unit hunian rumah susun Bandarharjo ini digunakan konsep *open plan*, yaitu ruang dalam tidak disekat – sekat dengan dinding pembatas yang semi permanen maupun permanen, kecuali kamar mandi dan WC yang tersedia pada setiap Blok. Pemilihan konsep ini didasari oleh fleksibilitas yang tinggi dalam mengantisipasi perkembangan kebutuhan penghuni di masa yang akan datang dan memberikan kemudahan bagi penghuninya untuk merencanakan ruang dalam sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya.

Bangunan ditata linear dengan sistem blok memanjang mengikuti alur jalan lingkungan yang ada. Antar blok tidak terdapat penghubung per lantai bangunan, sehingga tidak ada akses menuju antar blok bangunan dalam kawasan. Setiap blok hanya dihubungkan dengan jalan lingkungan, dengan pencapaian dari segala arah.

Fasilitas Umum yang disediakan :

- Ruang Bersama

Ruang bersama hanya terdiri atas ruang *in door*. Ruang bersama *in door* meliputi ruang parkir dan ruang serbaguna pada lantai dasar. Sebagai tempat untuk berkumpul dan ruang pertemuan untuk acara tertentu, misalnya : rapat, arisan, kematian dan resepsi pernikahan. Segala fasilitas untuk kegiatan dipusatkan pada lantai dasar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.4. dibawah ini.



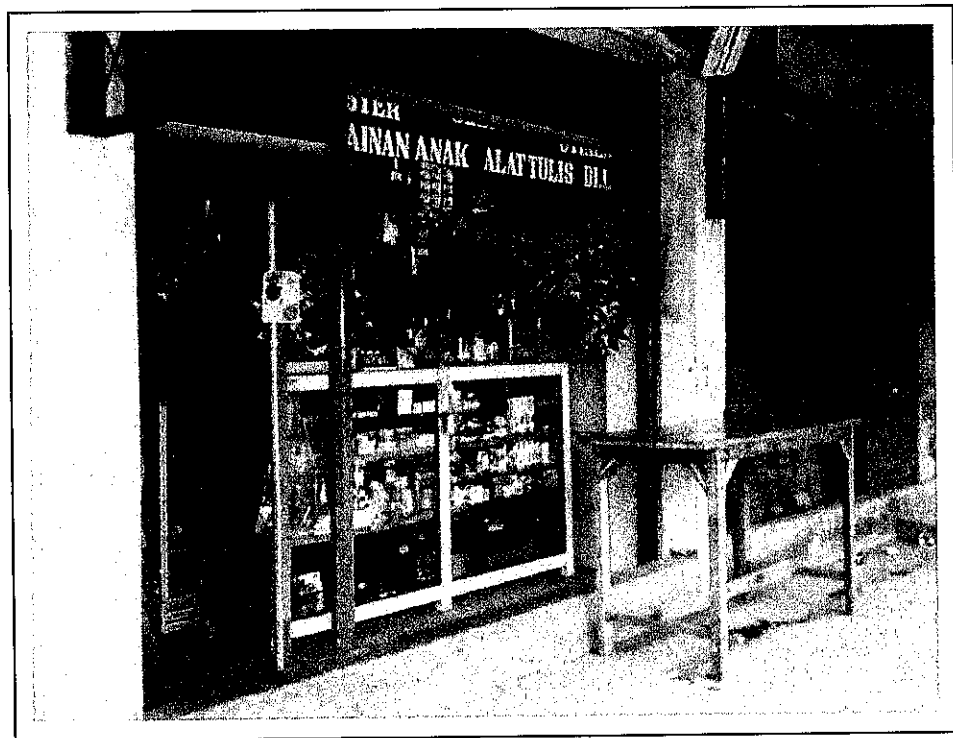
Gambar : 4.4. Fasilitas Ruang Bersama di Rumah Susun

Bandarharjo, Mei 2003

UPT-PUSTAK-INDIA

- Fasilitas Usaha

Fasilitas Usaha pada Rumah Susun Bandarharjo terdapat pada lantai 1 yang berfungsi untuk los pasar, kios – kios yang ada sebagian sudah difungsikan oleh penghuni untuk berbagai kegiatan usaha, antara lain bahan – bahan sembako, warung makan, salon. Kios tersebut sebagian merupakan pengganti fasilitas usaha yang dulu pernah dimiliki penghuni yang tergusur, dan sebagian lagi disewakan untuk penghuni yang membutuhkan dengan sewa bulanan dengan masa sewa yang harus diperbarui setiap tahunnya, sedang pengelolaannya langsung belum ada yang khusus menangani, untuk sementara ini dirangkap oleh ketua paguyuban. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.5. dibawah.



Gambar : 4.5. Fasilitas Tempat Usaha di Rumah Susun

Bandarharjo, Juni 2003.

4.8. Analisis terhadap Keberlanjutan Komunitas

Analisis keberlanjutan komunitas merupakan proses selanjutnya dalam penelitian, yang dianalisa antara lain :

4.8.1. Keberlanjutan Lingkungan Fisik

Keberlanjutan lingkungan fisik yang diperlihatkan pada kondisi air bersih, jalan lingkungan, jamban keluarga/ MCK, selokan (saluran limbah) dan pengelolaan sampah.

1. Air Bersih

Persediaan air bersih berdasarkan ada tidaknya sumber air di rumah, kondisi air bersih, dan kemudahan untuk mendapatkan air. Air bersih pada umumnya tidak mengalami kesulitan karena disediakan/ dibangun fasilitas air artetis yang dikonsumsi warga untuk mandi, cuci dengan sistem secara bergilir dan membayar iuran setiap bulannya sebesar Rp. 6.750,- yang dikoordinir oleh RT masing – masing., kemudian dikelola lewat RW. Sedangkan air untuk keperluan minum dan memasak belum ada fasilitas yang sampai ke Rumah Susun dan sekitarnya dari PDAM, untuk air ini biasanya membelinya dari penjual air keliling harga berkisar antara Rp. 750 – Rp. 1.000 per derigen yang berisi 25 liter air, dan apabila mau membeli di ledeng/ PAM Umum yang disediakan/ dikelola oleh warga secara individu harganya agak lebih murah yaitu Rp. 500 per derigen .

2. Kondisi Jalan

Perbaikan jalan lingkungan Rumah Susun dan jalan kampung bagi masyarakat sekitar Rusun berupa pavingisasi dilakukan pada saat penataan permukiman. Hampir secara keseluruhan jalan lingkungan dan jalan kampung mendapatkan fasilitas ini, akan tetapi jalan yang menuju Rusun dari jalan arteri masih merupakan jalan setapak berupa tanah yang sangat sempit. Secara keseluruhan kondisi jalan di lingkungan Rumah Susun dalam kondisi baik, perbaikan jalan dibangun oleh pemerintah pada waktu penataan lingkungan.

3. Selokan / saluran limbah

Di dalam penataan permukiman, perbaikan selokan (saluran pembuangan limbah) merupakan satu paket dengan perbaikan jalan / pavingisasi.

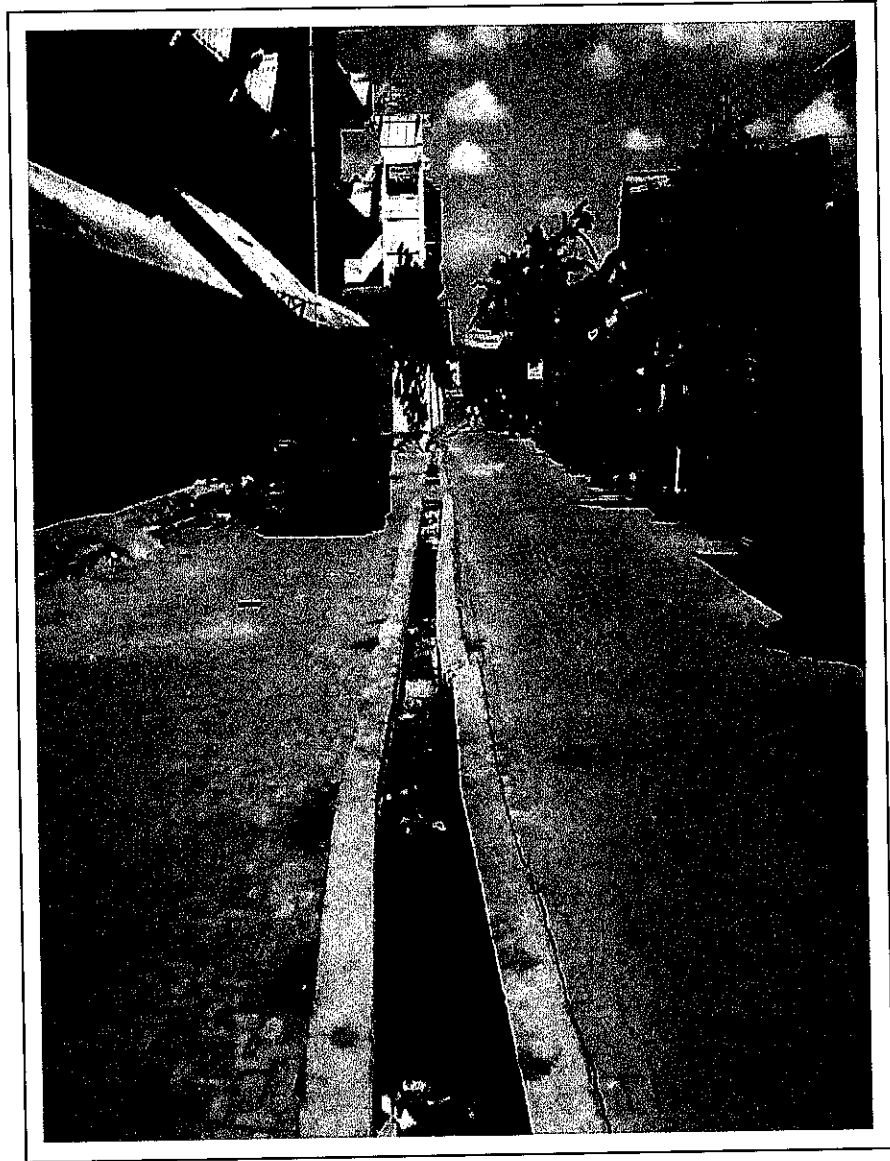
Akan tetapi pada kondisi jalan yang baik tidak selalu diikuti oleh saluran yang baik. Karena konstruksi saluran yang salah, kadang – kadang selokan yang dibuat malah menjadi tidak mengalir dengan lancar.

Saluran limbah di daerah penelitian pada umumnya masih kurang baik, kurang pembersihan dan banyak tersumbatnya sampah apalagi masih sering terjadi rob terutama pada sore hari pada jam 17.00 sudah mulai rob, bahkan sebagian air rob sudah merembah di lantai dasar (lantai 1) Rusun sudah mulai tergenang rob.

Keadaan yang demikian hampir setiap hari dialami, apalagi musim hujan tiba sering disertai rob keadaan rob tambah semakin tinggi sekitar 5 – 10 cm dan keadaan Kali Semarang sudah penuh dengan air, meskipun ada pompanisasi di Kali Semarang upaya untuk mengurangi air tergenang akibat adanya rob setiap saat, seperti yang dikatakan oleh Bambang, selaku Ketua RW di Rusun Bandarharjo, sehingga rumah penduduk/ masyarakat di sekitar Rusun setiap tahunnya harus diadakan peninggian, kadang-kadang biaya peninggian setiap tahunnya tidak sesuai (jawa : cucuk) bila dibandingkan dengan biaya hunian bila dirupiahkan, sehingga bila dihitung – hitung masih lebih murah sewa Rumah Susun. Dalam perhitungan beliau biaya sewa perbulannya Rp. 25.000, jadi per tahun hanya mengeluarkan uang sebesar Rp. 300.000 bila sewa di Rusun, sedangkan biaya peninggian rumah tidak cukup dengan Rp. 3 juta dalam setahun, sehingga Bambang lebih senang tinggal di Rusun meskipun beliau juga mempunyai rumah di sekitar Rusun yaitu di jalan Cumi – cumi. Kondisi yang demikian memang tidak bisa dihindari karena rob setiap tahunnya semakin tinggi.

Peneliti jumpai pula masih banyak selokan yang airnya tidak lancar (jawa : mambek), karena lama tidak dibersihkan dan setiap hari – harinya tergenang rob, sehingga air tersebut kelihatan hitam dan berbau. Hal ini disamping segi

estetika kurang nyaman dipandang oleh mata, juga jentik nyamuk berkembang sangat cepat, yang nantinya akan berdampak pada kesehatan masyarakat sendiri. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.6. di bawah ini.



Gambar : 4.6 Kondisi selokan/ saluran di sekitar Rusun
Bandarharjo, Juni 2003.

UPT-PUSTAK-UNDIP

4. Jamban Keluarga

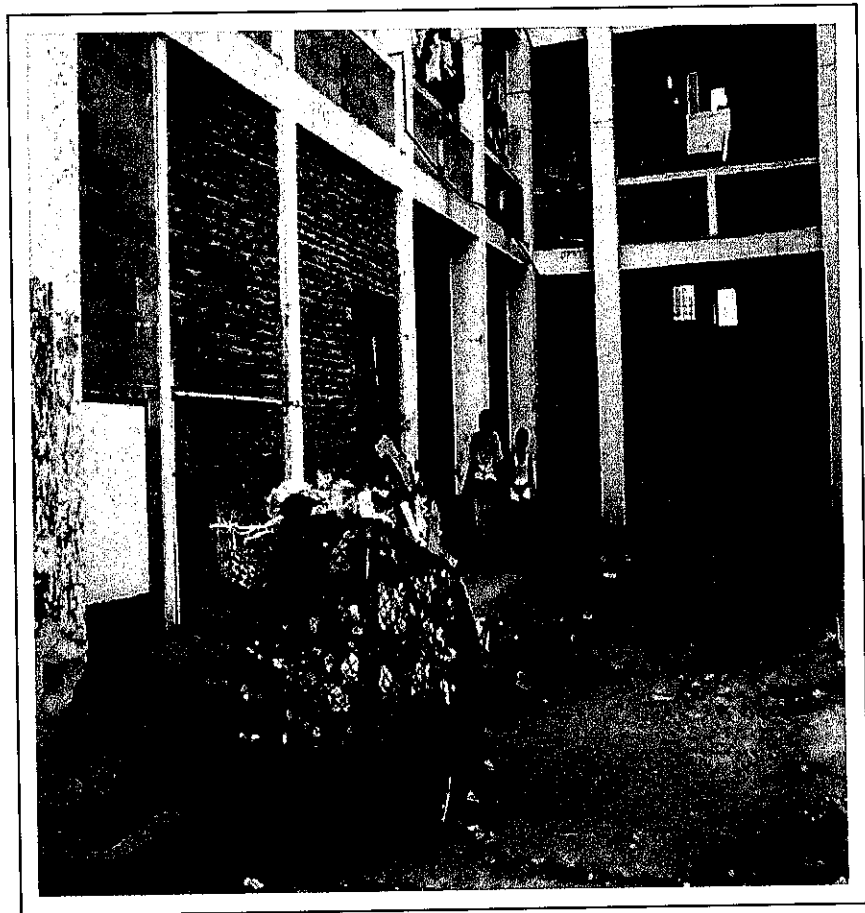
Keberadaan jamban dalam setiap rumah tangga adalah sangat penting, tidak heran dalam membantu masyarakat pemerintah daerah pernah melakukan proyek jambanisasi.

Keberadaan jamban di daerah penelitian layak pakai, karena pada masing – masing hunian di Rumah Susun Bandharharjo sudah disediakan jamban keluarga, sedangkan untuk masyarakat sekitarnya disediakan MCK umum yang dikelola masyarakat mereka secara individu mengelola fasilitas tersebut dengan membayar Rp.200,- untuk sekali buang air kecil dan Rp.500,- untuk sekali mandi atau buang air besar. Fasilitas tersebut ada yang dibangun oleh masyarakat sendiri ada 2 (dua) buah, yang disediakan pemerintah bersamaan dengan penataan permukiman sebanyak 1 (satu) buah dan bantuan dari LSM yaitu dari Rotary Club sebanyak 1 (satu) buah. Akan tetapi untuk masyarakat sekitar Kali Semarang masih banyak juga yang buang air besar di pinggir Kali Semarang, karena memang jaraknya relatif dekat. Hal ini disebabkan juga karena kesadaran masih kurang, sehingga masyarakat harus terus ditumbuhkan di masing – masing individu.

5. Pengelolaan Sampah

Fasilitas sampah sudah disediakan dengan sistem penggelontoran dari atas, kemudian ada penampungan di lantai dasar. Untuk

sampah ini diambil oleh Dinas Kebersihan pada 3 (tiga) hari sekali. Namun demikian masih banyak dijumpai sampah – sampah yang berserakan di lantai bawah, hal dimungkinkan sampah – sampah tersebut dibuang dari para penghuni (dari lantai 2 sampai lantai 4) ke bawah / lantai dasar, sampah – sampah yang dibuang tidak pada tempatnya secara refleksi mereka buang dari lantai atas, sehingga hal ini mencerminkan kesadaran masyarakat bagi para penghuni Rumah Susun masih sangat kurang. Untuk lebih jelasnya lihat gambar 4.7.



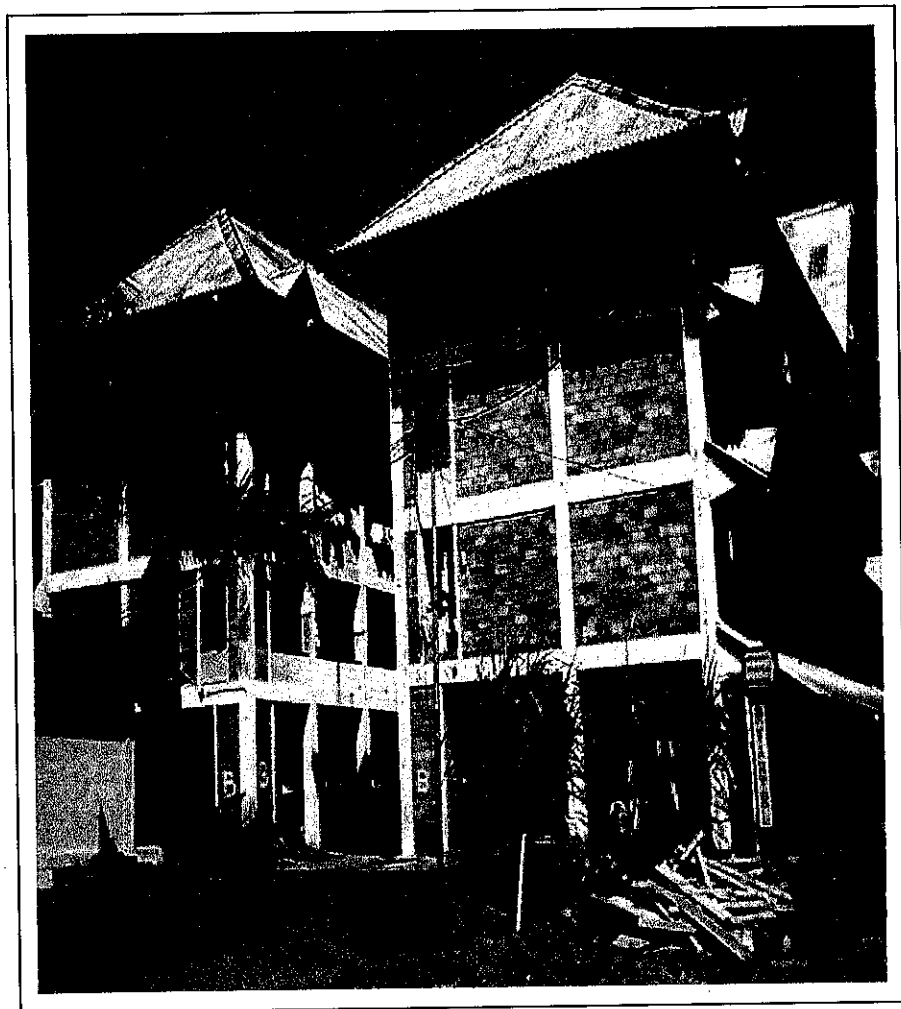
Gambar : 4.7. Kondisi Pengelolaan Sampah di Rusun

Bandarharjo, Juni 2003.

UPT-PUSTAK-UNDIP

6. FasilitasJemuran

Fasilitas jemuran termasuk juga untuk fasilitas umum yang dapat digunakan secara bersama – sama, sehingga setiap keluarga dapat menggunakan fasilitas jemuran tersebut. Fasilitas ini berada di lantai dasar yang dapat digunakan secara bergantian. Namun dalam kenyataan di lapangan fasilitas ini tidak digunakan oleh para penghuni sama sekali, mereka lebih senang menjemur di depan rumah masing – masing . Menurutny selain praktis tidak naik turun tangga juga segi keamanan lebih tenang dan aman bila dijemur dekat rumah yang mereka huni. Hal ini dilihat dari segi estetika cukup mengganggu kerapian lingkungan, karena bila pagi hari mereka mempunyai kegiatan yang sama jemuran kelihatan tidak teratur, sehingga rumah yang kelihatan sudah berdesak – desakan karena banyak penghuni ditambah tempat untuk menjemur tidak teratur akan terlihat kumuh. Hal yang demikian merupakan cerminan bahwa kesadaran masyarakat akan hidup teratur, bersih dan sehat belum terwujud di lingkungan Rusun Bandarlharjo. Untuk lebih jelasnya lihat gambar 4.8. sebagai berikut.



Gambar : 4.8. Kondisi Lingkungan untuk jemuran di Rusun
Bandarharjo, Juni 2003.

4.8.2. Keberlanjutan Sosial – Ekonomi

UPT-PUSTAK-UNDIP

Karakteristik positif untuk sosial – ekonomi masyarakat penghuni Rusun dalam melaksanakan pekerjaan adalah rahap (jawa : serabutan) dan mandiri, memiliki sikap percaya diri sangat kuat, juga

peka terhadap peluang – peluang kerja untuk kebutuhan kota, namun demikian juga mempunyai karakter yang negatif yaitu keras dan emosional yang tinggi, memiliki rasa antipati terhadap birokrasi sangat besar, tingkat kriminalitas masih ada meskipun turun, seperti yang dikemukakan oleh Sugiharto, Kepala Kelurahan Bandarharjo) sebagai berikut :

1. Mata Pencarian

Pola mata pencarian yang dominan di masyarakat Bandarharjo adalah pola yang tidak menentu, karena sumber pendapatan di sektor informal. Sebagian besar buruh, pedagang ikan/ nelayan banyak, wiraswasta dan pegawai negeri hanya sedikit sekali . Dengan adanya keberadaan Rumah Susun yang mereka tempati sebetulnya semakin membuka aksesibilitas masyarakat dengan lingkungannya semakin mudah karena dengan adanya penataan lingkungan dan terbangunnya Jalan Arteri Utara transportasi dari dan ke Rusun mudah untuk dijangkau. Sebagian masyarakat ada yang meningkat penghasilannya ($\pm 30\%$) dengan adanya pembangunan Rusun bagi yang berwiraswasta seperti membuat kursi jok, sablon, salon, bengkel, pedagang kelontong maupun pedagang yang menjual makanan matengan/ warung karena yang membeli selain dari para penghuni Rusun itu sendiri juga dari masyarakat sekitar, seperti dari jalan Cumi – cumi, Jalan Hasanudin, Jalan Petek dsb, karena terbukanya akses jalan dari berbagai arah sehingga dalam

peningkatan peluang untuk mencari pekerjaan semakin terbuka dan secara otomatis akan ada peningkatan pendapatan bagi masyarakat.

Disamping itu yang dikatakan oleh Triyono lain lagi, banyak masyarakat yang pendapatan sehari – hari/ mata pencahariannya dengan adanya Pembangunan Rusun biasa – biasa saja, karena sulit untuk mendapatkan lapangan pekerjaan di kota maupun di lingkungan Rusun, masih banyak yang mempunyai pekerjaan tenaga musiman, pemulung, kernet angkot dsb, sehingga mereka kalau ada pekerjaan pergi untuk bekerja sebaliknya bila tidak ada pekerjaan mereka juga hanya berdiam di rumah.

Ada juga masyarakat yang merasa dirugikan dengan adanya pembangunan Rumah Susun, contohnya masyarakat nelayan mereka mendapatkan hasil tangkapan relatif sedikit bila dibandingkan sebelumnya, sehingga hal ini berkaitan dengan mata pencahariannya sehari – hari/ pendapatan sehari – hari, karena dengan adanya pembangunan Rusun dan penataan lingkungan sekitarnya secara tidak langsung penggunaan lahan di sekitar/ areal pelabuhan semakin berkurang dengan adanya terbukanya lahan tersebut, nelayan tidak bisa mendarat mendekati rumah yang dulu berada di sekitar bantaran sungai, kan tetapi perahu mereka harus ditambatkan jauh dari rumah mereka dan hasil tangkapan mereka juga menurun.

Dari kondisi di lapangan peneliti mengamati bahwa keluarga yang mempunyai mata pencaharian yang cukup atau lebih baik mereka akan lebih aktif untuk menjaga kebersihan rumah tinggal dan

lingkungan sekitarnya dari pada keluarga yang memiliki status ekonominya kurang mampu atau belum mencukupi.

Hal ini terlihat dari kebersihan rumah tinggal, yang berpenghasilan rendah disebabkan karena lebih banyak digunakan untuk memikirkan bagaimana menyambung hidup selanjutnya, sehingga mereka kurang memperhatikan bagaimana membuat rumah atau lingkungan tempat tinggalnya menjadi hunian yang memenuhi standart kesehatan. Semuanya ini akan berakibat mempengaruhi segala aktivitas masyarakat dalam kegiatan di kawasan Rumah Susun dan di masyarakat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.9. sebagai berikut.



Gambar : 4.9. Kondisi masyarakat nelayan di sekitar
Rusun Bandarharjo, Juni 2003.

2. Penghasilan Keluarga

Jumlah pengeluaran dimaksudkan untuk mengetahui tingkat penghasilan keluarga, karena jika hanya dicari penghasilan kepala keluarga saja kurang bisa menampilkan seberapa besar kebutuhan hidup dalam keluarga tersebut. Pengeluaran dihitung dari pengeluaran rutin setiap bulannya, seperti untuk makan, pendidikan anak, transportasi, kesehatan, pakaian, perumahan dan semua pengeluaran belum termasuk dalam jenis pengeluaran tersebut diatas. Sebagian besar pengeluaran keluarga masih sangat rendah yaitu dibawah Rp. 200.000 – Rp. 300.000,-. Sehingga bila dilihat biaya pengeluaran tiap bulan masih sangat rendah untuk masing – masing kepala keluarga.

4.8.3. Keberlanjutan Sosial – Budaya masyarakat

Keberlanjutan sosial – budaya masyarakat tercermin dalam tingkat pendidikan, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan tingkat hubungan sosial - masyarakat serta kepedulian masyarakat yang terlihat dalam pembangunan lingkungannya secara bergotong royong, kemampuan dalam membangun, mengembangkan, mengelola dan memelihara lingkungan, antara lain :

1. Tingkat Pendidikan masyarakat.

Sebagian besar masyarakat yang menghuni Rusun dan masyarakat sekitar berpendidikan rendah, ini dilihat baik dari pendidikan formal yang ditempuh maupun dari pendidikan non formal semacam kursus.

Pada pendidikan formal sebagian besar tamat SD atau SLTP, dan SLTA sedangkan pendidikan non formal masih jarang diikuti. Dalam pemberdayaan Sumber Daya Manusia, sebetulnya pemerintah sudah mengupayakan untuk membekali ketrampilan bersamaan dengan penataan permukiman yang dilaksanakan dalam program terpadu oleh instansi terkait yaitu Dinas Tenaga Kerja, Dinas Perindustrian, Dinas Perikanan, Dinas Pekerjaan umum yaitu dalam Program Bina Manusia, yang ditekankan pada Sumber Daya Manusia penghuni kawasan Rusun dan masyarakat Kelurahan Bandarharjo, bina manusia dilakukan dengan pendekatan sosial untuk meningkatkan kesadaran pribadi dan kelompok sebagai warga kota yang terikat oleh berbagai aturan formal dan meningkatkan ketrampilan untuk dapat memasuki peluang kerja yang dapat memberikan penghasilan yang layak untuk hidup di kota.

Pembekalan ketrampilan tersebut berupa : ketrampilan perbengkelan, menjahit, salon, sablon dan lain – lain. Akan tetapi pembekalan ketrampilan tersebut belum berkembang sampai saat ini, yang peneliti jumpai di daerah penelitian hanya

2 (dua) orang saja yang usaha sablon, salon 1 (satu) orang dan 2 (dua) orang berwiraswasta perkayuan. Untuk perbengkelan dan menjahit peneliti belum menjumpai di daerah penelitian. Hal ini mencerminkan bahwa pembekalan yang diberikan oleh pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan Sumber Daya Manusia yang nantinya akan meningkatkan pengkasilan keluarga dan mendorong untuk menaikkan taraf hidup mereka belum banyak membawa hasil, sehingga hal ini perlu adanya pemberdayaan dengan pembekalan secara kontinyu. Disamping itu dengan hasil yang demikian dapat kami ambil benang merah apakah pembekalan yang diberikan oleh pemerintah tidak memenuhi sasaran atau memang Sumber Daya Manusianya yang sulit untuk diajak berkembang, berfikiran untuk maju sehingga harus secara kontinyu adanya pembinaan atau pemberdayaan komunitas *Community-Development* harus digiatkan secara terus – menerus. Yang lebih ditekankan pada penyediaan peluang – peluang yang dapat memasuki nilai ekonomis yang mampu mengembangkan usaha maupun diferensi usaha nilai ekonomi produktif.

2. Tingkat Partisipasi Masyarakat

Untuk dapat menyampaikan diskripsi tentang partisipasi masyarakat, peneliti melakukan pengamatan dan wawancara yang mendalam dengan beberapa *key informan*. Partisipasi

masyarakat terhadap pengelolaan lingkungan ada beberapa hal antara lain :

- a. Partisipasi warga untuk keterlibatan dalam mengambil keputusan. Partisipasi masyarakat yang diwujudkan keterlibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan saat musyawarah untuk mufakat, menentukan dan memilih alternatif perencanaan dalam penyelenggaraan kegiatan pembangunan, seperti yang dikemukakan oleh Triyono. Dalam penentuan rencana kegiatan di lingkungannya sebaiknya masyarakat dilibatkan, sehingga mereka akan cenderung merasa mempunyai rasa tanggung jawab untuk ikut serta melaksanakannya. Sebaliknya apabila masyarakat tidak diikutsertakan akan sulit untuk meyakinkan bahwa rencana kegiatan tersebut sebenarnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sendiri, kebutuhan untuk bersama. Akan tetapi wujud partisipasi masyarakat yang lain seperti : kehadirannya dalam pertemuan warga yang dilaksanakan setiap bulan sekali mereka aktif, sedangkan untuk mengikuti diskusi yang diberikan oleh Ketua RT, menyampaikan sumbangan pemikiran, memberikan tanggapan atau penolakan terhadap rencana kegiatan yang ditawarkan masih sangat kurang, pengelolaan lingkungan rumah tinggal dan sekitarnya masih sangat terbatas. Hanya yang ikut memberikan andil orang – orang tertentu, seperti pengurus

RT, RW dan beberapa masyarakat yang aktif dalam kegiatan di lingkungannya.

- b. Partisipasi masyarakat dalam kemauan untuk bekerjasama/ bergotong royong. Dalam setiap kegiatan di dalam masyarakat, diperlukan kemauan untuk bekerjasama mengikuti kerjabakti secara bergotong royong membersihkan lingkungan rumah tinggal, halaman. Partisipasi ini merupakan kemauan untuk bekerjasama dengan sumber daya mungkin dana yang telah disepakati bersama untuk melaksanakan kegiatan kebersihan lingkungan, selanjutnya dapat dibuat rencana kegiatan secara berkesinambungan.

Partisipasi untuk mau bekerjasama mengikuti kegiatan secara bergotong royong berjalan kurang baik artinya bahwa perlu diadakan suatu pemahaman pentingnya bekerjasama untuk mengikuti kegiatan – kegiatan secara bergotongroyong, disamping untuk pemeliharaan lingkungan tempat tinggalnya, karena mereka masih banyak yang malas untuk membersihkan tempat tinggal yang mereka tinggali sendiri, berjalan seperti apa adanya hanya beberapa petak saja yang mempunyai kesadaran untuk memelihara/ menata tempat

tinggal yang mereka huni . Untuk lebih jelasnya lihat gambar 4.10. sebagai berikut.



Gambar : 4.10. Keadaan salah satu tempat tinggal/ hunian
di Rusun Bandarharjo, Juni 2003.

Gambar diatas menggambarkan belum adanya kepedulian masyarakat dalam frekuensi membersihkan rumah dan halaman sehingga partisipasi masyarakat dalam kepedulian untuk membersihkan rumah di dalam dan sekitarnya menurut hasil wawancara dan pengamatan peneliti masih kurang baik, artinya bahwa perlu ditingkatkan kepedulian dalam membersihkan di dalam rumah dan sekitarnya, agar para penghuni lebih

merupakan suatu kewajiban membersihkan di dalam rumah yang mereka tinggali dan lingkungan sekitarnya, sehingga diperoleh lingkungan yang bersih dan sehat.

- c. Partisipasi masyarakat dalam membiasakan membuang sampah setiap hari. Atas dasar keterlibatan kepedulian penghuni dalam pengelolaan lingkungan, dari pengamatan peneliti bahwa partisipasi membiasakan untuk membuang sampah setiap hari merupakan hal yang sangat sulit, karena masih banyaknya sampah yang dibuang tidak pada tempatnya dan berserakan, sehingga merubah perilaku seseorang dari kebiasaan tidak baik menjadi baik, itu memerlukan proses yang lama.

- d. Partisipasi masyarakat dalam keterlibatan membersihkan selokan / saluran limbah Rumah Tangga.

Meskipun dalam bergotong royong untuk membersihkan lingkungan termasuk juga kerja bakti sudah dijadualkan dalam dua minggu sekali, namun masih ada yang belum melakukan untuk secara bersama – sama membersihkan selokan. Konteks partisipasi lokal seperti tersebut diatas masih perlu dikembangkan artinya harus ada prinsip penerapan penuntun yaitu merencanakan dan dapat diimplementasikan, yaitu dari mulai apa yang diketahui oleh masyarakat dan dimiliki oleh masyarakat, caranya memberikan contoh dan menggunakan

pendekatan yang menyatu bukan hanya sekedar memberikan penyuluhan saja.

e. Hubungan sosial masyarakat/ Kohesi sosial masyarakat.

Peranserta masyarakat dalam hubungan sosial masyarakat di daerah penelitian ini dilihat dari intensitas masyarakat dalam mengikuti pertemuan warga, baik pertemuan selapanan, arisan RT, arisan RW, arisan Bapak – bapak, perkumpulan pengajian atau perkumpulan warga lainnya. Dari hasil wawancara mendalam dengan warga masyarakat diketahui bahwa sebagian besar menyatakan sering mengikuti pertemuan warga dan hanya sebagian kecil yang menyatakan jarang mengikuti pertemuan warga, hal ini disebabkan karena berkaitan dengan pekerjaan mereka yang berprofesi sopir yang sering ke luar kota atau sebagai nelayan yang harus mencari nafkah untuk menghidupi keluarganya. Banyak pertemuan warga yang bisa diikuti dalam hubungan sosial kemasyarakatan seperti : arisan Bapak – bapak, arisan selapanan untuk satu RT. Pertemuan pengajian pada setiap sebulan sekali yang rutin setiap hari Kamis Pon. Hal ini masyarakat aktif juga datang untuk menghidupkannya, sehingga hubungan sosial masyarakat di daerah penelitian termasuk baik, bahkan bila dibandingkan dengan sebelum dibangunnya Rusun jarang terjadi pertemuan semacam

itu jarang sekali ada yang menghadirinya karena disebabkan kesibukan masing – masing.

- f. Kepedulian dan kewajiban masyarakat dalam membayar sewa rumah .

Kepedulian masyarakat dalam membayar sewa rumah bulanan yang mereka tempati merupakan ujud kemauan dan kewajiban masyarakat dengan mengerahkan sumber daya dan dana yang telah disepakati bersama untuk melaksanakan kewajiban membayar setiap bulannya, penghuni membayar uang sewa tersebut ke kas daerah melalui pelayanan terpadu di Pemerintah Kota Semarang. Namun pada kenyataan yang ada sekarang ini, berdasarkan wawancara dengan Suwardi, seorang Kasi persewaan perumahan di DTKP Pemerintah Kota Semarang, termasuk juga yang menangani sewa rumah susun di Kelurahan Bandarharjo mengatakan bahwa kesadaran masyarakat untuk membayar kewajibannya dalam membayar sewa rumah masih sangat rendah, hal ini karena kondisi ekonomi para penghuni rumah susun yang sangat minim sekali, bahkan untuk hidup sehari – hari sangat minim, disamping karena alasan ekonomi juga perilaku manusianya yang memang enggan untuk pergi membayar ke Pemerintah Kota dengan alasan kalau ke Pemkot menambah biaya untuk transportasi ke Pemkot yang harus dikeluarkan setiap bulannya., sehingga banyak warga yang

tidak tepat membayar setiap bulannya (jawa : nunggak). Bahkan ada warga yang tidak membayar sampai 12 bulan dan tanpa dikenai sanksi apapun.

Lain halnya yang diungkapkan Sumini, ibu rumah tangga salah satu penghuni rumah susun di Blok B, untuk perihal membayar rumah sewa di Rumah Susun sebenarnya warga berkeinginan ada petugas yang datang setiap bulannya ke sini (Rusun Bandarharjo) karena warga tidak mau lagi dibebani untuk biaya transportasi ke Pemkot dan karena alasan ekonomi mereka yang berpenghasilan rendah dan tidak usah dibebani untuk membayar rumah sewa kalau bisa, minta untuk dibebaskan dan hanya menempati rumah sewa tersebut.

Dalam hal kepedulian masyarakat yang terkait membayar uang sewa rumah memang harus ada suatu bentuk keterpaduan dalam pengelolaan rumah sewa di Rusun Bandarharjo, Warsito sebagai ketua LKMD Kelurahan Bandarharjo mengemukakan hal tersebut harus dilaksanakan melalui bentuk suatu kelembagaan atau wadah yang khusus mengelola Rusun Bandarharjo yaitu menangani segala urusan mulai dari pengelolaan iuran pompanisasi untuk membiayai operasional pompa dan memompa air bila rob datang, iuran air yang diambil dari pompa artesis dan iuran yang lain termasuk juga sewa rumah susun diusahakan yang menangani LKMD yang selalu dibawah koordinasi Kepala Kelurahan sehingga

angsuran rumah sewa dalam pembayarannya bisa dioptimalkan melalui LKMD dan membayar ke Kas Daerah melalui DTKP dengan LKMD diberikan jasa menurut kesepakatan, memang hal ini diharapkan adanya keterpaduan disamping petugas DTKP tidak selalu kucing – kucingan dengan warga. Karena selama ini menurut Warsito biaya sewa menyewa rumah susun ini dalam penarikannya setiap bulannya tidak pernah melibatkan Kelurahan Bandarharjo sehingga adanya penunggakan pihak kelurahan dikonfirmasi tidak tahu menahu. Namun hal ini menurut Sugijarto, kepala Kelurahan Bandarharjo sudah diagendakan dan sudah dimusyawarahkan dengan pengurus LKMD dan para tokoh yang ada di RW kelurahan Bandarharjo sudah ada kesepakatan dan sudah di acanakan sidang pleno kelurahan, hasilnya sudah dinaikan ke Walikota Semarang untuk usulan tersebut pada bulan 20 Maret 2003, namun hingga sekarang belum ada keputusan.

g. Keamanan dan Kebetahan.

Keadaan betah tidaknya menempati rumahnya ditunjukkan oleh ada atau tidak keinginan untuk pindah rumah atau sewa rumah di luar kampung yang sekarang ditempati. Alasan utama adalah rumah yang sekarang ditempati dengan sistem sewa ataupun sudah merupakan hak miliknya dikarenakan dekat dengan pekerjaan atau mudah dalam segala urusan maksudnya

adalah dekat dengan pasar, dekat dengan sekolah juga karena termasuk pusat kota . Jadi meskipun rumahnya sempit mereka tidak berfikir untuk pindah mempunyai rumah yang lebih baik dan sehat, selain itu rumah yang ditempati sekarang mereka membayar lebih murah selain alasan – alasan tersebut diatas.

Seperti yang disampaikan pada salah satu penyewa, menyewa rumah petak pada Rusun Blok I (lama) di Rusun Bandharharjo. Dengan pendidikan terakhir SMA ia bekerja serabutan sebagai tukang bangunan, sedangkan isterinya hanya seorang ibu rumah tangga dan mempunyai dua orang anak, seorang anak perempuan masih sekolah di TK dan seorang anak laki – laki, bersekolah kelas 2 SD sehingga harus menghidupi keluarganya dengan mencari nafkah yang biasa disebut sebagai tenaga musiman/ sebagai serabutan, bila ada pekerjaan ia berangkat bekerja sebaliknya bila sedang tidak ada pekerjaan ia di rumah .

Jadi faktor kebetahan bertempat tinggal ada kaitannya dengan pekerjaan seseorang, selain itu dikaitkan dengan kerawanan/ kriminalitas yang ada saat ini . Memang secara jujur dikatakan bahwa kriminalitas di daerahnya masih ada walaupun secara grafis boleh dikatakan turun, misalnya : masih adanya perkelahian antar remaja yang mestinya tidak perlu terjadi yaitu masalah bal – balan / sepak bola orang tua ikut nimbrung dengan membela anak masing – masing, sehingga timbul korban yang akhirnya harus dikirim ke Rumah Sakit, gara -

gara minum – minuman keras tega melukai tetangganya sendiri, kerawanan pada waktu malam hari kadang diakibatkan tidak dari warga Bandarharjo melainkan dari daerah tetangganya, misalnya dari Kelurahan kuningan, Kelurahan Bom Lama mereka mempunyai kelompok – kelompok sendiri. Bedanya lagi kalau dulu warga takut dengan kelompok – kelompok tersebut yang sering membuat keonaran di kampung, namun sekarang warga kompak untuk menjaga keamanan kampungnya, bahkan kelompok – kelompok tersebut dimanfaatkan secara optimal oleh Sugiyarto selaku Kepala Kelurahan Bandarharjo untuk ikut menjaga ketentraman dari gangguan warga lain di kampungnya masing – masing tanpa merasakan bahwa mereka dimanfaatkan oleh Sugiyarto. Warga masyarakat yang menyatakan kurang betah tinggal di Rusun hanya sebagian kecil dari keseluruhan penghuni Rusun yang ada, hal ini disebabkan karena ingin memiliki rumah yang lebih baik dan sehat, tapi karena alasan – alasan tertentu mereka masih mau tetap tinggal.

Yang dikatakan oleh Sumini, salah satu warga yang menempati rumah Rusun di Blok B lain lagi, ia menempati rumah Rusun tersebut dulunya mengganti dari salah satu warga karena ia sebagai pendatang, sehingga proses pembangunan Rusun tidak mengalami Sumini menempati rumah tersebut dengan suami dan ke tiga anaknya yang masing – masing kelas 1 SLTP dan

yang dua masih di sekolah dasar. Dengan bertenpat tinggal di Rusun sudah tahun ini mulai tahun 2001, ada peningkatan setelah menempati Rusun ia yang dulunya sebagai pemulung di jalan – jalan dengan hidupnya tidak menentu, sekarang ia bisa nyambi jualan air bersih minum dalam derigen dan berjualan es sedangkan suaminya hanya sebagai buruh satpan di suatu perusahaan yang dekat dengan rumahnya yang berpenghasilan hanya Rp. 250.000 per bulan, dengan ia nyambi tersebut pendapatan hariannya meningkat dan berkeinginan untuk menyekolahkan anak – anaknya paling tidak sampai lulus SLTA, ia tidak ingin anak – anaknya bernasib seperti keluarganya saat ini. Sumini bahkan berharap adanya penambahan petak pembangunan Rusun lagi di daerahnya.

Contoh keluarga Edy dan Sumini tersebut mempunyai alasan pekerjaan sehingga ia belum ingin pindah, meskipun menurutnya lingkungan rumahnya tidak cocok untuk perkembangan anaknya, akan tetapi mereka mencari nafkah di tempat yang mereka tinggali. Ada juga alasan bahwa tidak mungkin ia menginginkan rumah yang lebih sehat di tempat lain karena penghasilannya tidak mencukupi untuk mendapatkannya rumah yang lebih layak.

Seperti yang diungkapkan Warsito bahwa mereka sekeluarga dulu bertempat tinggal di daerah Jalan Petek, mereka merupakan penduduk asli yang sudah lama menetap disana dari

kelahirannya, ia menempati petak Rusun lama (tahap I) dengan seorang isteri dan ketiga anaknya, ditokohkan sebagai ToMa yaitu tokoh masyarakat selain ia menjadi sesepuh juga ide – idenya dalam keaktifan memberdayakan masyarakat, ia tahu persis tentang proses perencanaan sampai pelaksanaan pembangunan Rusun dan penataan lingkungannya, bahkan sering terlibat untuk mewakili masyarakat dalam penentuan kebijakan antara pemerintah, Pak Andy sebagai konsultan , dikatakan beliau dulu lingkungannya sangat kumuh sekali dengan adanya perhatian dari pemerintah dengan adanya penataan daerah kumuh untuk kawasan Kelurahan Bandarharjo, sekarang bisa dirasakan hasilnya sangat pesat sekali, yang dulunya sulit untuk diajak berbicara untuk bermusyawarah sekarang sudah mulai terbuka, banyak anak – anak usia sekolah sudah sekolah, kehidupannya semakin tertata dan layak meskipun hidupnya sangat sederhana, keamanan sudah turn drastis, meskipun demikian Warsito juga mengatakan masih ada yang sering teler akibat minuman keras, masih ada penjahbretan, masih ada kelompok/ gang – gang tinggal kita – kita saja yang bisa memanfaatkan mereka untuk menjaga keamanan di lingkungan kita.

Ungkapan rasa nyaman dan aman untuk bertempat tinggal juga menunjukkan kepuasan atau kesenangan seseorang bertempat tinggal, karena bisa mengaktifkan warganya, memberdayakan

warga untuk dilibatkan dalam kemajuan dan pengelolaan lingkungannya. Penghuni yang menyatakan rasa nyaman bertempat tinggal juga menunjukkan kepuasan atau kesenangan seseorang bertempat tinggal biasanya mempunyai berbagai alasan, misalnya karena dekat dengan tempat kerja, karena dekat dengan pusat kota, karena merupakan penduduk asli, juga ada yang memberi alasan karena mempunyai tetangga yang baik dan sama pekerjaannya sehingga merasa senasib dengan kehidupan yang guyub.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan ada keberlanjutan komunitas bagi penghuni Rumah Susun Bandarharjo dengan :

- a. Peningkatan sosial - ekonomi sebesar $\pm 20 \%$, bila ditinjau dari tingkat pendidikan dan jumlah penghasilan keluarga per bulan meskipun masih dalam taraf rendah, karena masih dibawah Upah Minimum Regional (UMR) yaitu Rp. 400.000,- per bulan, untuk Kota Semarang sehingga untuk kebutuhan pokok sehari – hari, kebutuhan pendidikan anak – anak belum mencukupi.
- b. Pembekalan/ ketrampilan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Semarang dengan jajarannya (instansi terkait) berupa pendidikan non formal dengan pembekalan praktis yang bersamaan dengan pembangunan Rumah Susun yang diikuti pembekalan peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM) yaitu perbengkelan, pertukangan, sablon, perikanan (cara mengelola hasil tangkapan ikan), salon kecantikan, menjahit bagi ibu – ibu rumah tangga, baru sedikit (20 %) kontribusi pada peningkatan pendapatan masyarakat. Pembekalan yang diberikan belum berkembang, hal ini salah satunya disebabkan dalam memberikan ketrampilan waktunya terbatas, sehingga harus diberikan secara terus – menerus (berkala).

c. Kohesi sosial – masyarakat seperti : pengajian, arisan, selapanan, mendatangi orang yang mempunyai kerja khitanan, perkawinan dan lainnya sudah baik.

Partisipasi masyarakat bila dikaitkan dengan 8 (delapan) tingkat partisipasi masyarakat menurut Arnstein (Arnstein, 1969) :

Tangga/ tingkatan partisipasi	Hakekat kesertaan	Tingkatan pembagian Kekuasaan
1. Manipulasi 2. Terapi 3. Pemberitahuan 4. Konsultasi 5. Placation 6. Kemitraan 7. Pendelegasian Kekuasaan 8. Kontrol oleh Masyarakat	Komite berstempel Pemegang kekuasaan mendidik atau mengobati masyarakat. Hak – hak masyarakat dan pilihan – pilihannya diidentifikasi. Masyarakat didengar, tapi tidak selalu dipakai sarannya Saran masyarakat diterima tapi tidak selalu dilaksanakan. Timbal balik dinego-siasikan Masyarakat diberi kekuasaan untuk sebagian atau seluruh program	Tokenism Tingkatan kekuatan masyarakat

Partisipasi masyarakat penghuni Rumah Susun Bandarharjo masih dalam tingkatan ke-4 (empat) dari tabel tersebut diatas masih dalam taraf ” konsultasi ” yaitu dalam aktifitas untuk menyumbangkan gagasan , pemikiran maupun saran hanya untuk didengar akan tetapi gagasan serta saran tersebut tidak selalu dipakai untuk pengambilan keputusan.

Partisipasi dan kepedulian masyarakat di Rusun dalam pengambilan keputusan, beberapa wujud partisipasi yang telah dilakukan seperti: aktivitas masyarakat untuk mengikuti pertemuan warga, aktivitas dalam hal menyumbangkan pemikiran, aktivitas pengelolaan lingkungan sendiri misalnya : kerja bakti, perbaikan rumah yang mereka tempati serta aktivitas untuk bersama – sama melaksanakan kegiatan sesuai rencana masih perlu diaktifkan.

- d. Pendidikan bagi anak – anak untuk sekarang sudah ada peningkatan \pm 60 % bila dibandingkan sebelum adanya penataan, sebagian besar orang tua mereka masih berpendidikan rendah yaitu banyak yang dijumpai hanya lulus SD (Sekolah Dasar) bahkan ada yang tidak lulus SD. Berkaitan dengan pendidikan ini untuk mendapatkan peluang pekerjaan yang layak sulit, sehingga sebagian besar hanya sebagai buruh pabrik, tenaga angkot pelabuhan, sopir atau buruh musiman dan lain sebagainya.
- e. Pengelolaan Rumah Susun terutama penarikan sewa rumah, perlu segera diadakan perubahan sistem termasuk juga sanksi yang ada harus diterapkan . Dengan sistem penarikan yang ada selama ini yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dinilai kurang efektif, masih tergantung pada keaktifan petugas yang datang. Sehingga perlu adanya keterpaduan dalam pengelolaan sewa dengan melibatkan unsur pemerintah kelurahan (kelurahan setempat), pihak kelurahan dapat

memantau karena kawasan Rusun berada di wilayahnya dan tahu persis karakter warganya, apabila suatu saat ada kendala dapat segera teratasi. Hal ini perlu ada kelembagaan yang menangani misalnya : LKMD sehingga sebagian hasil dari rumah sewa tersebut, hasil pengembalian dari kas daerah bisa untuk pembangunan wilayahnya/ kelurahan setempat.

1. Saran – saran

- a. Untuk keberlanjutan komunitas di kawasan rumah susun Bandarharjo perlu adanya kondisi masyarakat dimana terjadi keseimbangan lingkungan, keseimbangan ekonomi dan keseimbangan hubungan sosial masyarakat yang harmonis antara masyarakat dan lingkungan saling mendukung.

Perencanaan dan penataan kawasan kumuh perlu kita adanya faktor – faktor dalam memasyarakatkan rumah susun tersebut yaitu :

- Pentingnya penciptaan citra rumah susun sebagai rumah idaman di masa depan, mengingat bahwa masyarakat kita berpola paternalistik, seyogyanya kelompok sasaran yang pertama dibantu adalah kalangan menengah ke bawah.
- Adanya subsidi silang dan mewadahi mobilitas internal serta mencegah kesan eksklusif, perlu dirancang perumahan susun yang mampu menampung berbagai tingkat sosial ekonomi calon penghuni dengan penataan yang serasi.
- Mengingat masih kuatnya rasa kekerabatan (dalam kiasan bahasa jawa: *mangan ora mangan yen kumpul*), bila perlu diberikan

prioritas bagi sekelompok keluarga yang memiliki hubungan erat untuk menempati unit – unit yang berdekatan. Hubungan dekat disini tidak harus berarti hubungan darah, tetapi bisa juga dalam bentuk hubungan sekerja.

- Dalam pengaturan ruang dari setiap unit rumah akan memberikan daya tarik tersendiri, karena setiap penghuni memperoleh kebebasan untuk menunjukkan jati dirinya lewat penampilan dan tata ruang rumahnya.
- Keadaan lingkungan perumahan mencakup segi kualitas lingkungan dengan sarana transportasi dan lapangan kerja, dengan memperhitungkan pula situasi rumah yang pas serta harganya terjangkau oleh kelompok sasaran yang dituju.

Oleh karena itu pembangunan rumah susun memerlukan langkah kebijakan yang menyeluruh, dalam membangun dan mengembangkan rumah susun sederhana dengan menggunakan asas triadina yaitu suatu pendekatan yang implementasinya berjalan secara bersamaan, bertumpu pada kelompok masyarakat yang meliputi :

- Bina Manusia (sosial), norma – norma yang ada dalam masyarakat, karena masalah sosial berhubungan erat dengan nilai – nilai yang bersifat sosial karena berhubungan langsung antar manusia di dalam kerangka bagian kebudayaan yang normatif.

- Bina Lingkungan (ekologi), maksudnya untuk menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya perumahan yang sehat dan layak huni dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur.
 - Bina usaha, melalui kegiatan bimbingan dan pemberian stimulasi dimaksudkan untuk menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran berusaha, dengan memanfaatkan sumber daya yang ada.
- b. Dalam penataan permukiman perlu adanya partisipasi masyarakat yang merupakan keterpaduan antara tangga 6 sampai dengan tangga 8 dari delapan tingkat partisipasi masyarakat menurut Arnstein yakni dengan menyertakan masyarakat dalam pengelolaan lingkungan dengan sumber daya yang ada. Melalui konsultasi dengan masyarakat yang tinggal di wilayah yang akan terkena kebijakan, program dimungkinkan untuk :
- merumuskan persoalan yang efektif, mendapatkan informasi dan pemahaman di luar jangkauan dunia ilmiah, secara sosial kemasyarakatan bisa diterima, serta membentuk perasaan memiliki terhadap rencana dan penyelesaian, sehingga memudahkan penerapan. Pendekatan partisipasi ini membutuhkan waktu yang lama pada tahap – tahap awal perencanaan dan analisa, tetapi di dalam proses selanjutnya akan menghindari permasalahan yang mungkin timbul. Pendekatan manajemen partisipasi sebaiknya sudah mulai diterapkan untuk mencapai tujuan, sasaran yang ditentukan bersama

atau untuk merealisasikan kegiatan yang telah disepakati bersama untuk keuntungan lingkungan dan masyarakat.

- c. Perlu segera Pemerintah Kota Semarang menindaklanjuti untuk melakukan evaluasi terhadap sistem penarikan retribusi/ jasa rumah sewa yang disewakan untuk masyarakat, tidak hanya di rumah sewa Bandharharjo saja akan tetapi semua aset Pemerintah Kota Semarang yang berupa rumah sewa, seperti rumah sewa : di Rusun Pekunden, di Rusun Mangkang, di Rusun Kebonharjo, di rumah sewa Citarum, di rumah sewa Pekojan dan sebagainya dengan menggunakan sistem adanya keterpaduan yang melibatkan peranserta unsur masyarakat dan instansi yang mempunyai wilayah tersebut (kelurahan setempat).

DAFTAR PUSTAKA

- Batubara, C. 1986. Pokok – pokok Kebijakan Perumahan dan Pemukiman. Dalam Blaang, C.D, 1986. Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan pokok, Yayasan Obor, Indonesia, Jakarta.
- Blaang, C.D., 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.
- Bianpoen, 1989. Pembangunan Kampung, fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Indonesia, Lembaga Penelitian U.I, jakarta.
- , 1991. Menata Kota dan Pemukiman Buruk, Jurnal Ilmu – ilmu Sosial.PAU -IS-UI, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Budihardjo,E. (ed) 1984, Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Penerbit Alumni, Bandung.
- Budiharjo, E., Sudanti, 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*, Bandung : Alumni
- _____, 1998, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung . Penerbit Alumni
- Davis, V.G.,1979. *Human Relation at Work, The Dynamics of Organizational Behavior*, Third Edition, Mc Graw Hill Inc.
- Haryadi,1992.Pendekatan Hubungan Manusia dan Lingkungan Dalam Pendidikan Arsitektur di Indonesia, Temu Ilmiah , Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas tarumanagara 28 – 29 Juli 1992.

Koentjaraningrat, 1990, Pengantar Ilmu Antropologi, Penerbit : PT. Rineka Cipta, Jakarta.

Moleong Lexy, 2000, Metodologi Penelitian kualitatif : PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.

Nazir, Moh, 1985. *Metode Penelitian Kualitatif*, yogyakarta, Rake Sarasin.

Hadi, Sudharto P, 2000, Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan . Penerbit Gajah Mada University Press.

Parwati, E.1984 . Aspek Sosial Psikologis pada Pemukiman Masyarakat berpenghasilan rendah di kota – kota besar.

Budiharjo, E. (ed) Sejumlah Masalah Pemukiman Kota, Penerbit Alumni, Bandung.

Republik Indonesia, 1997. Undang – undang Nomor 23 Tahun 1997 *tentang Ketentuan – ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup*.

_____, 1985. Undang – undang Nomor 16 Tahun 1985 *tentang Rumah Susun*, Jakarta : 31 Desember 1985.

Singarimbun Masri , 1989, *Metode Penelitian Survei* , Jakarta : LP3ES.

Salim, E. 1986. Pembangunan Berwawasan Lingkungan, LP3ES, Jakarta.

Salim Emil, 1987. *Pembangunan Berwawasan Lingkungan* , Jakarta PT. Pustaka, LP3ES Indonesia.

Soekanto Soeryono, 1990 ed IV, Penerbit : PT. Gajah Rafindo Persada, Jakarta.

Sarjono, 1992. Kebijakan Pemerintah Dalam Pemenuhan Kebutuhan Permukiman di Indonesia. Makalah disajikan dalam seminar

Pemenuhan Kebutuhan Pemukiman di Perkotaan. PAU – IS – UI.
Depok 28 – 29 Aeptember, 1992.

Suryoko, S , 1995, Budaya Organisasi Perusahaan Keluarga dan Implikasinya Terhadap Pengembangan Sumber Daya Manusia di PT. Air Mancur Wonogiri, Jawa Tengah. Tesis Pasca Sarjana Bidang Ilmu Program Studi Ilmu Administrasi, Universitas Indonesia, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Andi Offset.

Soekirman, 1991. Berbagai Upaya Penanggulangan Kemiskinan di Indonesia. Makalah untuk seminar dan Lokakarya Nasional Penanggulangan Kemiskinan. IPB Bogor, 20 – 24 Mei 1991.

Soerjani, M. 1985. Kualitas Lingkungan Hidup Perkotaan dan Pengaruhnya Terhadap Kualitas Hidup Manusia (Suatu Pendekatan Ekologi). Makalah pada Seminar Kualitas Lingkungan Hidup Perkotaan. Badan Pembina Kesehatan Masyarakat DKI Jakarta.

Soetarjono, R . 1985. Ekologi Kemiskinan, Pengaruh Tingkat Kemiskinan Terhadap Tingkat Kerusakan Lingkungan Sosial Ekonomi Suatu Studi Kasus di Kecamatan Jatiuwung Kabupaten Tangerang Jawa Barat. Tesis Pascasarjana Ilmu Lingkungan UI, Jakarta.

Sugandhy, A. 1991. Keanekaragaman Pemukiman Golongan Berpenghasilan Rendah, Jurnal Ilmu – ilmu Sosial. PAU – IS – UI. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Thee Kian Wie, 1981 . Pemerataan Kemiskinan Ketimpangan, Sinar Harapan, Jakarta.

- Tim PPSML UI, 1989. Pelayanan Kota Sebagai Dasar Pendekatan Perencanaan Kota. Makalah pada Simposium Mencari Model Perkotaan Indonesia, Lembaga Penelitian UI, Jakarta.
- Tjokroamidjaja, B. dan A.R. Mustopadjaja, 1984. Teori dan Strategi Pembangunan Nasional, Gunung Agung, Jakarta.
- Yudohusodo, S. 1989. Pembangunan Kota Baru dan Kota Satelit dalam Widyapura, Nomor 4 Tahun IV, Jakarta.
- Walgito,B.,2002. *Psikologi Sosial* (Suatu Pengantar), Yogyakarta : Penerbit Andi Offset, Edisi Ketiga.